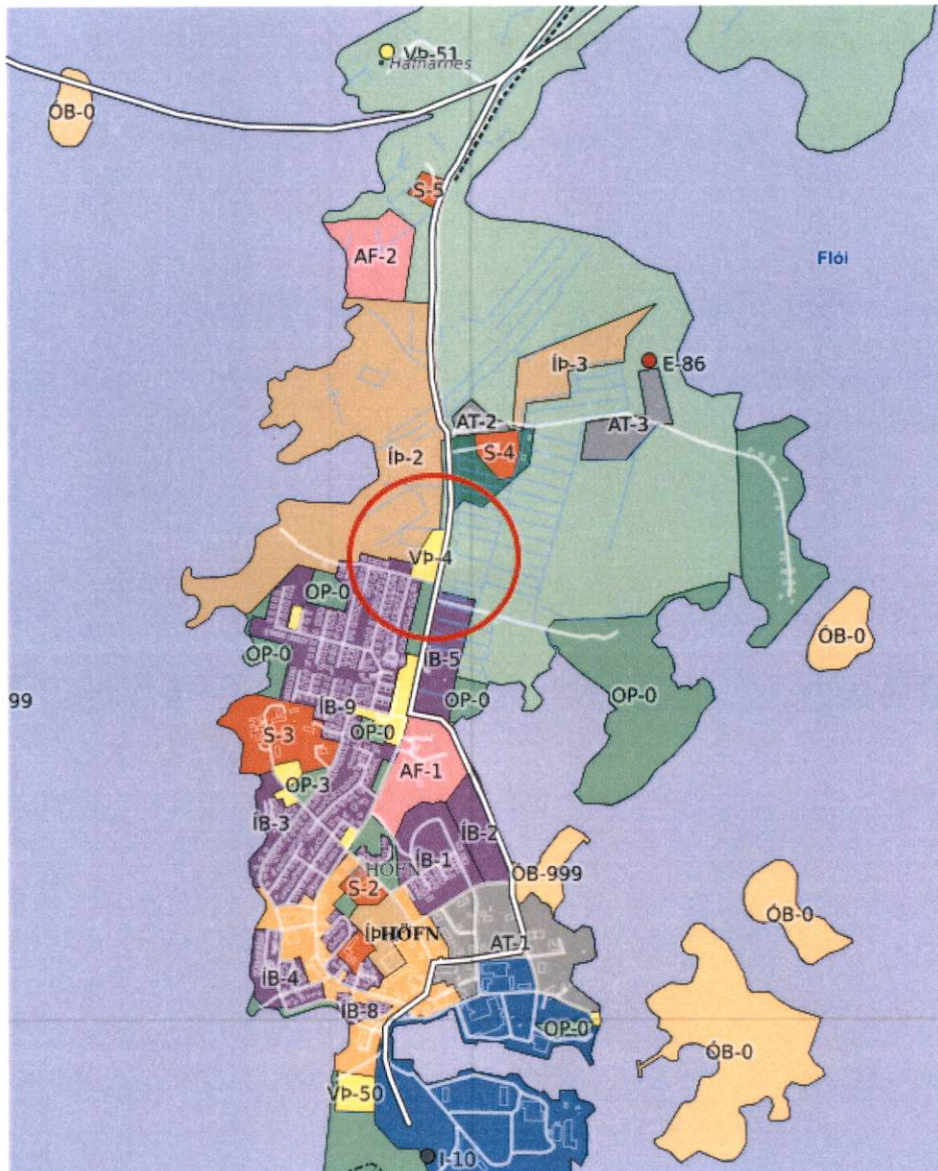




# Nýtt verslunar- og þjónustusvæði á Höfn

Breyting á

Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030



Apríl 2024

 Skipulagsstofnun

Mótt.: 19 ágú. 2024  
Málnr.

202309047

**ata**

## Efnisyfirlit

1 Inngangur	2
1.1 Efni og tildrög breytingartillögunnar	2
1.2 Uppbygging tillögunnar	3
1.3 Vinnuferlið	3
2 Forsendur tillögunnar	5
2.1 Vaxandi þörf fyrir svæði undir verslun og þjónustu	5
2.2 Tegund starfsemi, gerð húsnæðis og byggðarmynstur	7
2.3 Verslunar- og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi	8
2.4 Mögulegir nýir reitir fyrir verslunar- og þjónustu	10
3 Mat á nýjum reitum fyrir verslun og þjónustu	11
3.1 Matsþættir	11
3.2 Mat einstakra reita	11
Reitur 1: Víkurbraut, á milli Hafnarbrautar og Álaugarvegjar	12
Reitur 2: Vestan við Hafnarbraut, á túni við Nettó	13
Reitur 3: Austan við Hafnarbraut, við innkomu í bæinn	14
4 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi	15
4.1 Breyting á þéttbýlisuppdrætti	16
4.2 Breyting í skipulagsgreinargerð	18
Samþykkt og staðfesting	18

# 1 Inngangur

## 1.1 Efni og tildrög breytingartillögu

Umhverfis- og skipulagsnefnd Hornafjarðar samþykkti á fundi sínum þann 11.9.2023 verkefnislýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi sem snýr að því að afmarka nýtt svæði á Höfn þar sem koma megi fyrir rýmifrekri verslunar- og þjónustustarfsemi, með mögulegu svigrúmi fyrir annars konar verslunar- og þjónustuhúsnæði sem geti átt heima með stórverslun(-um) eða í grennd þeirra.

Tillögugerðin er tilkomin vegna óska frá þróunaraðila um lóð fyrir nýjan verslunar- og þjónustukjarna við innkomu í bæinn (mynd 1). Sótt er um að reisa þar 2.000 m<sup>2</sup> stórmarkað og 1.400 m<sup>2</sup> húsnæði fyrir smærri verslunar- og þjónustueiningar. Einnig hafa komið fram aðrar óformlegar óskir um nýjar lóðir fyrir rýmifreka verslunar- og þjónustu- og athafnastarfsemi. Þessar óskir eru teknar með í breytingatillöguna þannig að mörk/stærð og staðsetning landnotkunarreits/-reita, gefi svigrúm fyrir fleiri aðila.

Vegna umfangs og staðsetningar er mikilvægt að framangreind áform séu skoðuð í samhengi við endurskoðun aðalskipulags sem nú stendur yfir, en til að tefja ekki framgang málsins, sem þykir mikilvægt fyrir búsetugæði í sveitarfélaginu, verður farið með tillöguna skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga sem fjallar um breytingar á aðalskipulagi, sbr. einnig 30. gr. laganna.

Tillagan er sett fram í þessu skjali sem samanstendur af *skipulagsgreinargerð* og *skipulagsuppdrætti* sem sýnir breytingu frá gildandi aðalskipulagi, auk skipulagsákvæða fyrir hið nýja svæði.



Mynd 1. Landsvæði við norðurjaðar Hafnar

## 1.2 Uppbygging tillögunnar

Breytingartillagan var unnin með hliðsjón af greiningu og stefnumótun í yfirstandandi endurskoðun aðalskipulags, en hluti þeirrar vinnu er fara yfir forsendur atvinnu- og íbúapróunar, þ.m.t. þróunar verslunar og þjónustu (kafla 2.1). Endurskoðunin snýr einnig að því að fara yfir markmið um þróun byggðarmynsturs og bæjarmyndar Hafnar (sjá kafla 2.2). Á grunni þeirra forsenda eru skilgreind möguleg svæði fyrir framtíðaruppbyggingu verslunar- og þjónustu (sjá kafla 2.3). Síðan er metið hver þeirra henta fyrir rýmisfreka verslunar- og þjónustustarfsemi (sjá 3. kafla) m.t.t. umhverfis- og samfélagsþátta sem taldir eru skipta meginmáli þessu samhengi, sbr. 5. gr. 12. gr. skipulagslaga. Á því mati byggir síðan tillaga um afmörkun nýs svæðis eins og sýnt er á skipulagsuppdráttum á bls. og í skipulagsákvæðum (sjá 4. kafla).

## 1.3 Vinnuferlið

Ferlið við mótun tillögunnar skiptist upp í fjóra áfanga og er hverjum þeirra lýst að neðan.



Mynd 2. Áfangaskipting og tímarás tillögugerðar

**Verkefnislýsing:** Verkefnislýsing fyrir aðalskipulagsbreytingu vegna nýs verslunar- og þjónustusvæðis á Höfn var birt í Skipulagsgátt þann 18.9.2023 og var frestur til umsagna og ábendinga til 2.10.2023. Umsagnir bárust frá fjórum stofnunum og var við vinnslu tillögunnar horft til ábendinga þeirra sem voru eftirfarandi:

- Meta áhrif uppbyggingar verslunar- og þjónustustarfsemi á jaðri bæjarins á þróun miðbæjar.
- Meta aðgengi ólíkra ferðamáta að ólíkum valkostum um staðsetningu nýs verslunar- og þjónustuhúsnæðis.
- Horfa frekar til þegar raskaðra svæða innan núverandi byggðar, frekar en byggja á grænum svæðum, landbúnaðar- eða opnum svæðum í útjaðri bæjarins.
- Fornleifaskráning liggur fyrir á svæði við norðurenda bæjarins en ekki á öllum öðrum svæðum sem eru til samanburðar.

**Vinnslutillaga:** Tillaga á vinnslustigi er kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga, með birtingu í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar og kynningu á íbúafundi 10. janúar

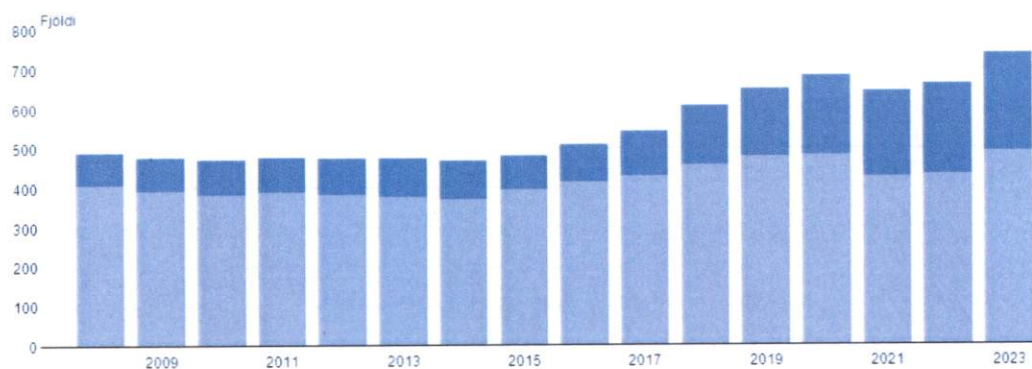
2024. Skipulagsstofnun veitti umsögn um tillöguna með bréfi dags. 31. janúar 2024 og vorum í kjölfarið gerðar lagfæringar sem ekki voru efnislegar.

**Auglýsingar tillaga og lokaafgreiðsla:** Breytingatillagan var birt í Skipulagsgátt þann 15.2.2024 og var frestur til umsagna og athugasemda til 28.3.2024. Umsagnir bárust frá Náttúrufræðistofnun Íslands, Minjastofnun Ísland, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni. Umhverfis- og skipulagsnefnd afgreiddi umsagnir og samþykkti breytinguna á fundi sínum þann 8.4.2024. Bæjarstjórn samþykkti afgreiðslu nefndarinnar þann 11.4.2024.

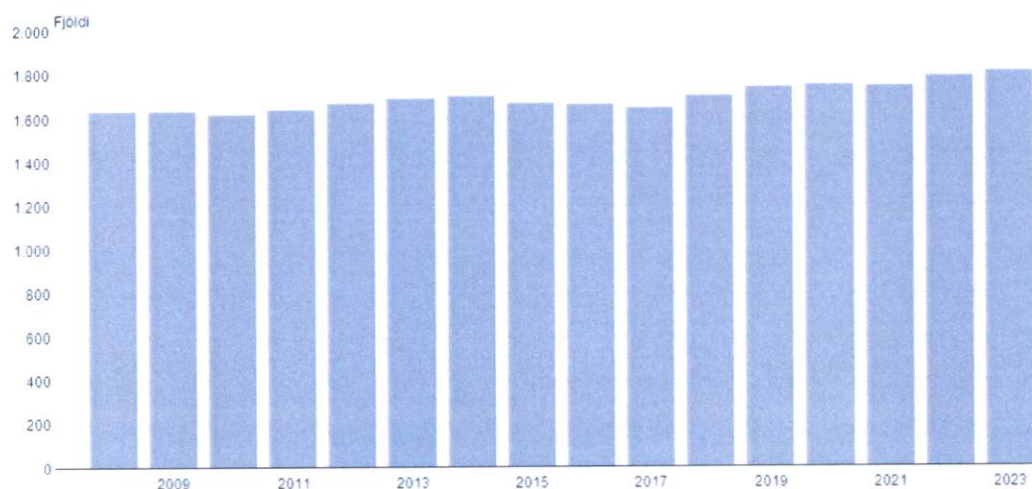
## 2 Forsendur tillögunnar

### 2.1 Vaxandi þörf fyrir svæði undir verslun og þjónustu

Á síðustu 15 árum hefur íbúum fjölgað talsvert í Sveitarfélaginu Hornafirði, bæði í dreifbýli (mynd 3) og þéttbýli (mynd 4). Þróunina má meðal annars rekja til fjölgunar ferðamanna (mynd 5) sem hefur aftur leitt til fjölgunar starfa í ferðaþjónustu.<sup>1</sup> Íbúafjöldunin og vaxandi fjöldi ferðamanna hefur skapað forsendur fyrir meiri verslun og þjónustu á Höfn. Skortur á hentugu verslunarhúsnæði hefur þó staðið þróun þeirrar starfsemi fyrir þrifum og er breytingatillögunni m.a. ætlað að bæta úr því. Spár um áframhaldandi fjölgun ferðamanna til Íslands<sup>2</sup>, gögn um fjölda ferðamanna sem heimsækja Suðurland ár hvert<sup>3</sup> og spár um íbúaþróun í sveitarfélaginu (mynd 6) gefa til kynna að forsendur til reksturs verslunar og annarrar þjónustu á Höfn eigi eftir að styrkjast enn frekar.



Mynd 3. Þróun íbúafjölda í dreifbýli Hornafjarðar 2008-2023 (dökkblátt = Öræfi, ljósblátt= annað dreifbýli)<sup>4</sup>



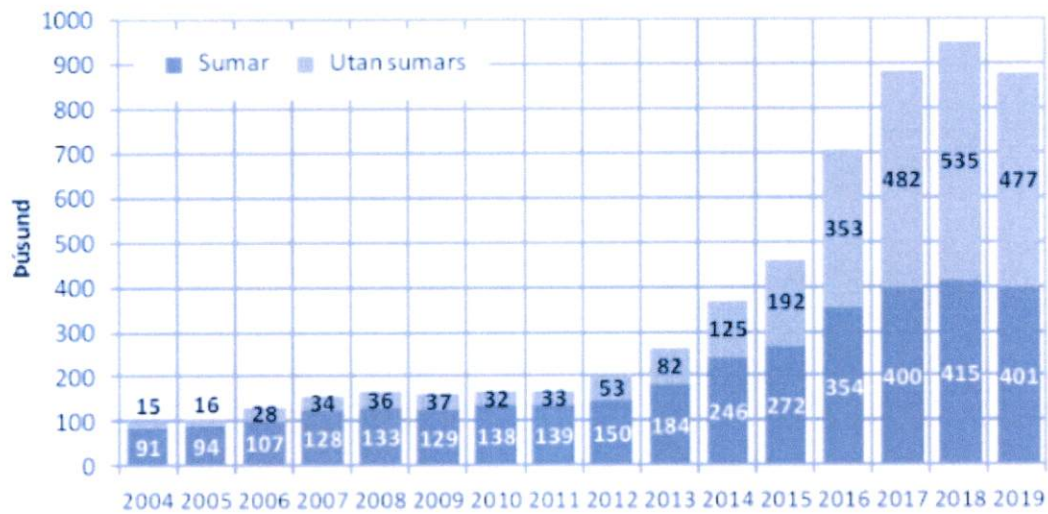
Mynd 4. Þróun íbúafjölda á Höfn 2008-2023<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Ragnhildur Jónsdóttir 2023: [Þróun ferðamennskusamfélags](#). Sveitarfélagið Hornafjörður.

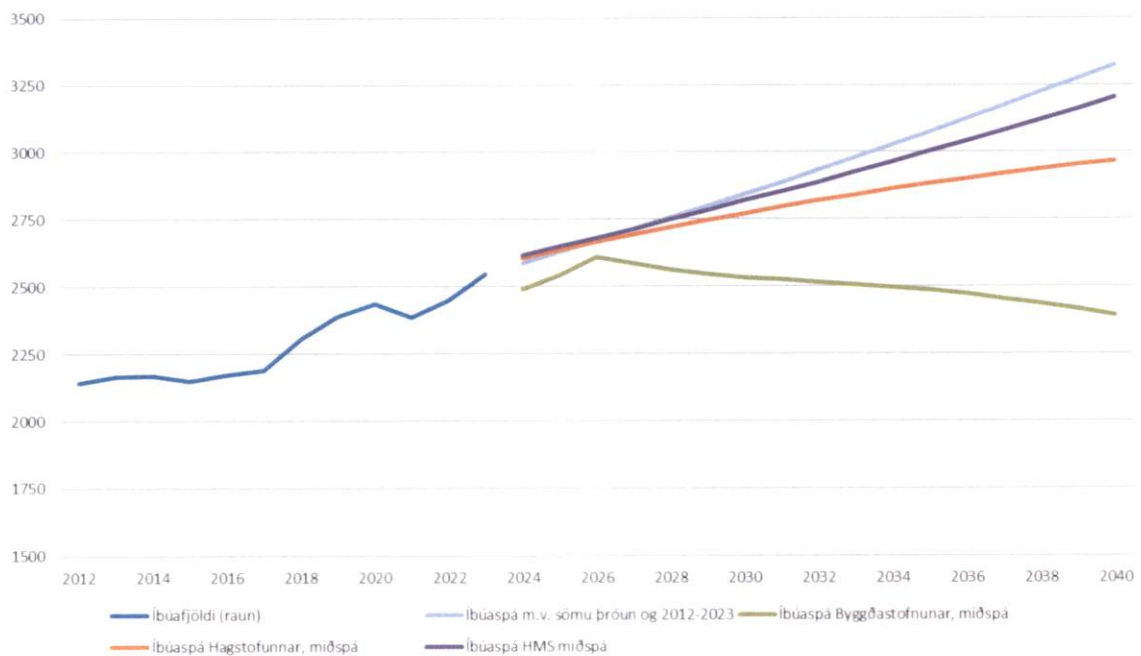
<sup>2</sup> Ferðamálastofa 2023: [Yfirlit um spár um fjölda ferðamanna](#).

<sup>3</sup> Ferðamálastofa: [Ferðaþjónusta í tölum](#).

<sup>4</sup> Hagstofa Íslands 2023: [Mannfjöldinn eftir póstnúmerum](#).



Mynd 5. Áætlaður fjöldi ferðamanna í Sveitarfélaginu Hornafirði og skipting þeirra sumar og vetur 2004-2019.<sup>5</sup>



Mynd 6. Þróun íbúafjölda í sveitarfélaginu til 2040 skv. spám.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Mynd tekin úr: Ragnhildur Jónsdóttir 2023: [Þróun ferðamennskusamfélags](#). Frummynd í: Rögnvaldur Guðmundsson 2020: Erlendir ferðamenn í Austur - Skaftafellssýslu og að þremur stöðum þar 2004 - 2019. Rannsóknir og ráðgjöf ferðaþjónustunnar.

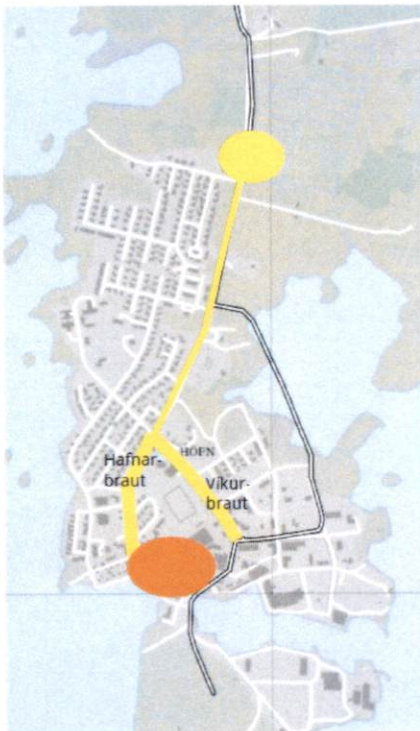
<sup>6</sup> Hagstofa Íslands, Bygðastofnun og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

## 2.2 Tegund starfsemi, gerð húsnæðis og byggðarmynstur

Á Höfn eru nú starfrækt tvö hótél og önnur tvö eru í stuttri akstursfjarlægð. Talsvert framboð er af gistiheimilum og íbúðargistingu<sup>7</sup> í bænum, auk heimagistingar. Þegar er áformað að reisa tvö ný hótél, annað á Höfn og hitt í Suðursveit.<sup>8</sup> Í nánustu framtíð, eða á næsta 12-15 ára tímabili nýs aðalskipulags, er því líklegra að það muni vanta húsnæði fyrir ýmiskonar verslun- og þjónustu frekar en gistingu.

Ætla má að með fjölgun ferðamanna og íbúa skapist betri forsendur til að reka t.d. kaffihús og aðra veitingastaði, gjafavöru- og handverksverslanir, apótek og bakarí og ýmiskonar menningar- og afþreyingarstarfsemi. Þess konar starfsemi getur átt heima í fremur litlum rýmum og t.d. á jarðhæðum íbúðarhúsa eða skrifstofuhúsnæðis, frekar en í stakstæðum byggingum. Vöxtur í starfsemi af þessari gerð getur því verið tækifæri til að styrkja miðbæ Hafnar með minni verslunar- og þjónusturýmum þar og við Hafnarbraut að Víkurbraut (mynd 7). Það væri í samræmi við stefnu í gildandi aðalskipulagi um að styrkja heildaryfirbragð byggðarinnar og fylla í bæjarmyndina svo hún verði samfelld. Styrking suðurenda Hafnarbrautar sem verslunar- og þjónustuáss fer einnig vel saman við stefnu um færslu stofnbrautar (þjóðvegur í þéttbýli) austur fyrir þéttbýlið líkt og er gert ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi.

Svæði fyrir stórverslanir og aðra rýmisfreka verslunar- og þjónustustarfsemi eru hinsvegar takmörkuð innan bæjarins og því þarf að skoða aðra möguleika fyrir þess konar starfsemi, t.d. við innkomu í bæinn (mynd 7).



Mynd 7. Miðbær (appelsínugalur), Hafnarbraut-Víkurbraut, (gul lína), mögulegur nýr þjónustukjarni við innkomu í bæinn (gulur), og nýlega stofnvegur austan við þéttbýlið skv. gildandi aðalskipulagi (tvöföld lína).

<sup>7</sup> [Upplifðu Suðurland, Visit Iceland](#)

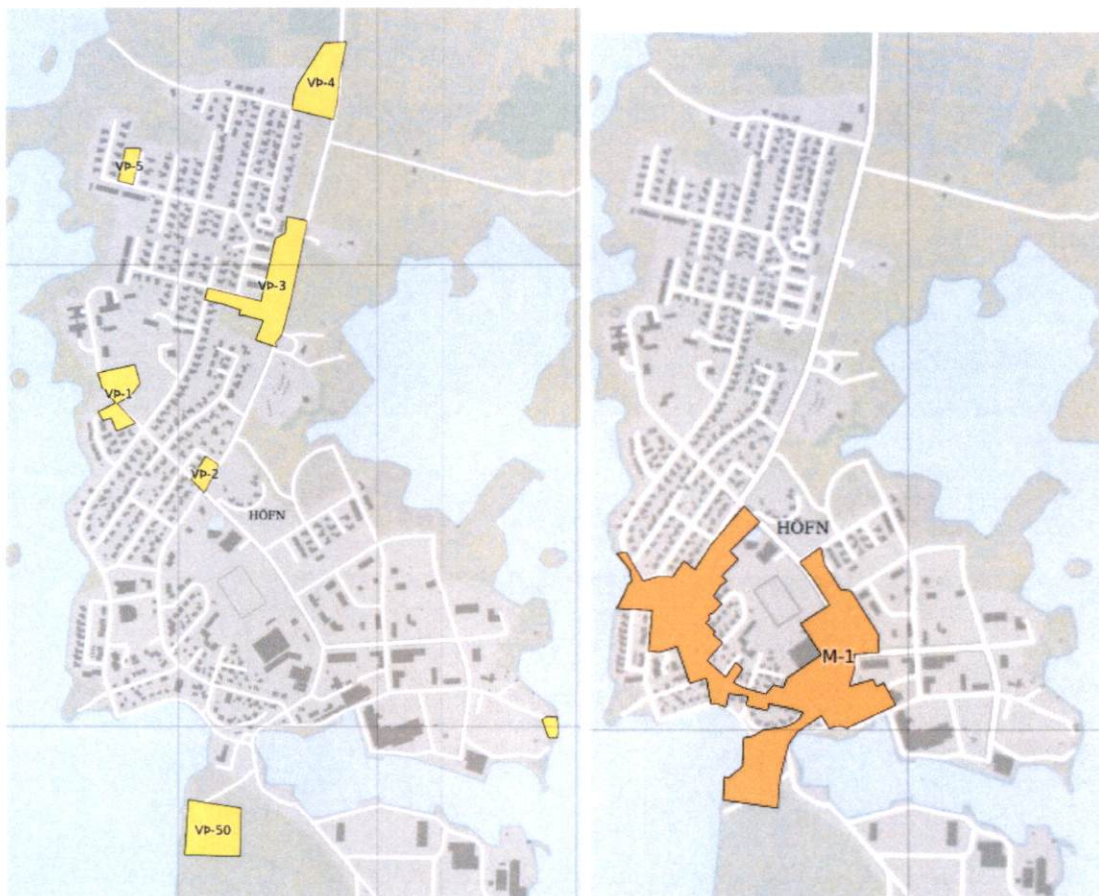
<sup>8</sup> Ragnhildur Jónsdóttir 2023: [Þróun ferðamennskusamfélags](#). Sveitarfélagið Hornafjörður.



### 2.3 Verslunar- og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012-2030 eru afmörkuð sjö svæði fyrir *verslun og þjónustu* (mynd 8), en sá landnotkunarflokkur er skilgreindur svona í skipulagsreglugerð: „Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.“ Innan verslunar- og þjónustusvæða er þó hægt að gera ráð fyrir annarsskonar starfsemi sbr. gr. 6.2 í reglugerðinni sem segir: „Sé gert ráð fyrir landnotkun á sama reit sem fellur undir fleiri en einn landnotkunarflokk skal sá flokkur tiltekinn fyrir reitinn sem er ríkjandi en umfang annarrar landnotkunar tilgreint í skilmálum.“<sup>9</sup>

Auk framangreindra svæða er allstórt svæði á Höfn skilgreint sem *miðsvæði* (mynd 8) en það er fyrir fjölbreytta „verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýslu ... svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi ...“.<sup>8</sup> Í gildandi aðalskipulagi Hafnar er gert ráð fyrir íbúðum í bland við þjónustustarfsemi á miðsvæði og stefnt að því að uppbygging þar verði í senn liður í að styrkja götummyndir og bæta bæjarbrag.



Mynd 8. Verslunar- og þjónustusvæði (gult) og miðsvæði (appelsínugult) í gildandi aðalskipulagi.

<sup>9</sup> [Skipulagsreglugerð nr. 90/2013 m.s.br.](#)

Nokkuð svigrúm er fyrir frekari uppbyggingu á öllum svæðunum (mynd 9) en þegar er áformað að byggja á nokkrum þeirra, s.s. á M-1 (Víkurbraut 1), VP-3 og VP-50 og er ljóst að huga þarf að frekari svæðum fyrir verslun og þjónustu til að geta annað væntanlegri eftirspurn, sbr. umfjöllun í köflum 2.1 og 2.2. Það á ekki síst við um svæði fyrir rýmisfrekar verslanir og þjónustu sem gera kröfur um stór bílastæði, eins og dæmin á mynd 9 sýna, en þar eru mátaðir inn 2.000 m<sup>2</sup> byggingarreitir. Til skýringar eru dæmi á mynd 10.



Mynd 9. Svigrúm fyrir frekari uppbyggingu á verslunar- og þjónustusvæðum í gildandi aðalskipulagi. Sýnt er dæmi um 2000 m<sup>2</sup> byggingu með mismunandi lögun sem skýrir göturými og fyllir í bæjarmyndina.



Mynd 10. Dæmi um verslunarkjarna með matvörumarkaði og öðrum stærri verslunum, á Selfossi og Egilsstöðum.

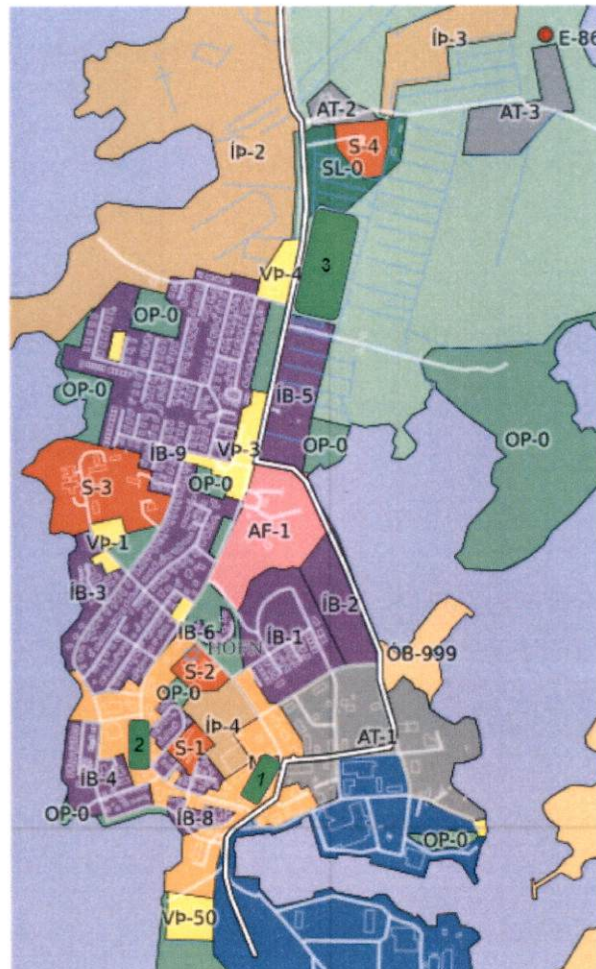
## 2.4 Mögulegir nýir reitir fyrir verslunar- og þjónustu

Með hliðsjón af markmiðum gildandi aðalskipulags um heildstæðan bæ með skýrum götumyndum og heilsteyptum miðbæjarrýmum (sbr. kafla 2.2) hafa við yfirstandandi endurskoðun aðalskipulags verið skilgreindir eftirfarandi mögulegir nýir reitir fyrir verslun og þjónustu (mynd 11):

Reitur 1: **Víkurbraut**, á milli Hafnarbrautar og Álaugarvegjar (á reit M-1).

Reitur 2: **Vestan við Hafnarbraut**, á túni við Nettó (á reit M1).

Reitur 3: **Austan við Hafnarbraut**, við innkomu í bæinn (á landnotkunarreit L-1).



Mynd 11. Skærgrænir reitir sýna mögulega reiti fyrir nýja verslunar- og þjónustustarfsemi. Uppbygging á reit 3, 4 og 5 kallar á aðalskipulagsbreytingu en ekki á reitum 1 og 2.

Í næsta kafla eru hentugleiki svæðanna fyrir verslun og þjónustu metin, með vísan í 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Umhverfispættir sem taldir eru skipta máli og eru metnir eru: landnotkun og starfsemi, byggingar og bæjarmynd, aðgengi akandi og áhrif umferðar og aðgengi annarra ferðamáta. Breytingatillagan er ekki talin hafa áhrif á lífríki, m.v. stærð og staðsetningu reitanna. Um er að ræða röskuð svæði í öllum tilvikum.

### 3 Mat á nýjum reitum fyrir verslun og þjónustu

#### 3.1 Matsþættir

Tilgangur þess að meta svæðin er að komast að niðurstöðu um hverskonar starfsemi og byggingar eiga best heima hvar og hvaða aðalskipulagsákvæði ætti að setja fyrir hvern reit. Matsþættir og spurningar fyrir þá eru:

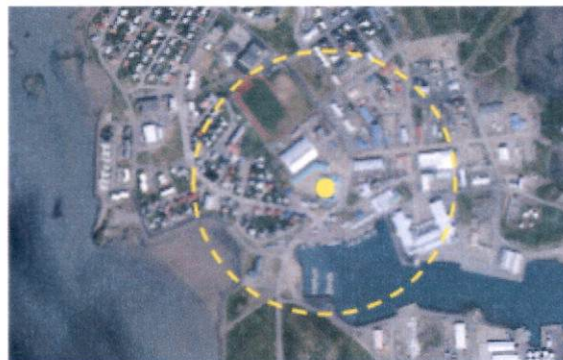
- LANDNOTKUN OG STARFSEMI
  - Hver er núverandi notkun og landnotkunarskilgreining skv. gildandi aðalskipulagi?
  - Hvaða tegund starfsemi hentar á reitnum, m.t.t. staðsetningar og stærðar hans?
  - Hver gætu áhrif af starfseminni verið á núverandi landnotkun og starfsemi sem og áhrif á nærliggjandi reiti? Hvernig er hægt að lágmarka neikvæð áhrif?
- BYGGINGAR OG BÆJARMYND
  - Hvaða gerð og stærð byggingar hentar á reitnum, ef markmiðið er að skapa skýr göturými og styrkja heildarmynd Hafnar, sbr. markmið gildandi aðalskipulags?
  - Hvaða gerð og stærð byggingar hentar á reitnum m.v. byggingar á nærliggjandi reitum?
- AÐGENGI AKANDI OG ÁHRIF UMFERÐAR
  - Er gott aðgengi fyrir akandi og nægt rými fyrir bílastæði?
  - Hefur uppbygging á reitnum áhrif á umferðarflæði og -öryggi?
- AÐGENGI ANNARRA FERÐAMÁTA
  - Hverjar eru göngufjarlægðir?

Svör við þessum spurningum er ætlað að hjálpa við ákvörðun um hvar nýrri stórverslun / nýjum stórverslunum verði best fyrir komið (sbr. 4. kafla) og setja þá ákvörðun í samhengi við heildarsýn á þróun verslunar- og þjónustusvæða í bænum.

#### 3.2 Mat einstakra reita

Á næstu blaðsíðum er farið yfir hvern og einn reit sem sem sýndur er á mynd 11 að framan. Eftir umfjöllun um hvern matsþátt er dregin ályktun um hvort stórverslun eigi heima á reitnum.

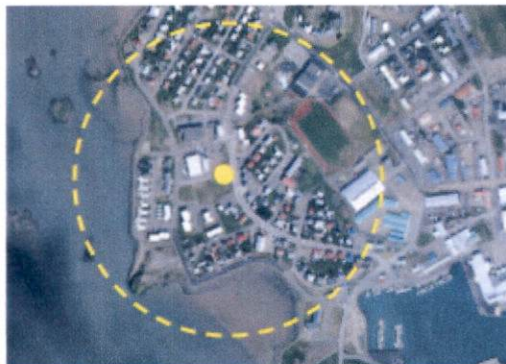
## Reitur 1: Víkurbraut, á milli Hafnarbrautar og Álaugarvegur



300 m hringur = 5 mín. ganga. Sjá einnig mynd 9 sem sýnir dæmi um 2000 m<sup>2</sup> byggingu á reitnum.

Matsþættir	Mat
LANDNOTKUN OG STARFSEMI	Reiturinn er skilgreindur sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi og er því nú þegar ætlaður fyrir verslun og þjónustu í bland við íbúðir. Vegna staðsetningar í miðbæ hentar hann ýmiskonar verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð en íbúðum og skrifstofum á efri hæðum. Frekari uppbygging verslunar- og þjónustu í smærri rýmum styður við styrkingu miðbæjar.
BYGGINGAR OG BÆJARMYND	Á reitnum er tækifæri til skapa heildstæðan miðbæ með skýrum göturýmum og sterkri bæjarmynd í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags. Stakstæðar byggingar með stórum bílastæðum samræmast ekki þeim markmiðum. Deiliskipulag fyrir reitinn er í mótnun.
AÐGENGI AKANDI OG ÁHRIF UMFERÐAR	Tvær aðalumferðaræðar liggja að reitnum, annars vegar Hafnarbraut sem er núverandi stofnbraut/þjóðvegur í þéttbýli og hinsvegar Víkurbraut en skv. gildandi aðalskipulagi mun þjóðvegurinn færast austur fyrir bæinn og koma inn á Víkurbraut. Uppbygging á reitnum skapar meiri umferð í gegnum bæinn og þarf gæta að umferðaröryggi við hönnun gatna. Stór bílastæði henta ekki á þessum stað.
AÐGENGI ANNARRA FERÐAMÁTA	Meginhluti íbúða bæjarins og tjaldsvæði er utan 5 mínútna göngufæris sem ýtir undir akstur sem ferðamáta frekar en göngu eða hjól. Grunnskóli, íþróttahöll og íþróttasvæði eru þó innan göngufæris, svo og nokkrir stórir vinnustaðir. Reiturinn er einnig innan göngufæris þess svæðis bæjarins sem ferðafólk sækir í.
ÁLYKTUN um hentugleika reitsins fyrir stórverslun	Reiturinn hentar ekki fyrir stórverslun <u>þema</u> á jarðhæð bygginga. Erfitt er að koma fyrir nauðsynlegum bílastæðum. Fáir íbúar eru í göngufæri svo líklegt er að flestir myndu aka að versluninni með tilheyrandi aukinni umferð framhjá skólasvæði.
ÁLYKTUN um hentugleika reitsins fyrir smáverlanir og minni þjónusturými	Smásöluverslun, kaffihús og veitingahús á þessum reit gæti stutt við eflingu miðbæjarsvæðis.

## Reitur 2: Vestan við Hafnarbraut, á túni við Nettó



300 m hringur = 5 mín. ganga. Sjá einnig mynd 9 sem sýnir dæmi um 2000 m<sup>2</sup> byggingu á reitnum.

Matsþættir	Mat
LANDNOTKUN OG STARFSEMI	Reiturinn er skilgreindur sem miðsvæði í gildandi aðalskipulagi og á honum er verslunarhúsnæði með matvörubúð, apóteki og vinnubúð og skrifstofum þjónustufyrirtækja. Vegna staðsetningar í/við miðbæ gæti hann hentað fyrir ýmiskonar verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð en íbúðir og skrifstofur á efri hæðum. Frekari uppbygging á reitnum styður við þróun miðbæjar.
BYGGINGAR OG BÆJARMYND	Þarna er tækifæri til skýra göturými Hafnarbrautar og reisa vandaða byggingu sem getur verið nýtt kennileiti. Á reitnum er stakstæð bygging og hægt væri að reisa aðra slíka þannig að hún afmarki göturýmið en bílastæði verði aftan við hana. Áhrif af frekari uppbyggingu á bæjarmynd eru því metin jákvæð.
AÐGENGI AKANDI OG ÁHRIF UMFERÐAR	Reiturinn liggur við Hafnarbraut, sem er núverandi stofnbraut/þjóðvegur í þéttbýli en hefur möguleika á að þróast í aðlaðandi bæjargötu þegar þjóðvegurinn hefur verið færður austur fyrir bæinn í samræmi við gildandi aðalskipulag. Uppbygging á reitnum skapar meiri umferð í gegnum bæinn og þarf að gæta að umferðaröryggi við hönnun gatna.
AÐGENGI ANNARRA FERÐAMÁTA	Meginhluti íbúða bæjarins og tjaldsvæði er utan 5 mínútna göngufæris sem ýtir undir akstur sem ferðamáta frekar en göngu eða hjól. Framhaldsskóli, ráðhús, skrifstofur, grunnkóli, íþróttahöll og íþróttasvæði er innan göngufæris. Reiturinn er einnig innan göngufæris þess svæðis bæjarins sem ferðafólk sækir í og ný íbúðarbyggð á reit 1 (Víkurbraut 1) verður í rétt rúmlega 5 mínútna göngufæri.
ÁLYKTUN um hentugleika reitsins fyrir stórverslun	Reiturinn getur hentað fyrir stórverslun sem væri á jarðhæð byggingar sem afmarkar Hafnarbraut og skapar nýtt kennileiti í bænum. Fáir íbúar eru í göngufæri svo líklegt er að margir úr norðurhluta bæjarins myndu aka að versluninni með tilheyrandi aukinni umferð framhjá skólasvæði. Nálægð við stóra vinnustaði gefur þó kost á virkum ferðamátum innan skóla-/vinnudags. Rými er fyrir bílastæði bakatil.
ÁLYKTUN um hentugleika reitsins fyrir smáverlanir og minni þjónusturými	Smásöluverslun, kaffihús og veitingahús á þessum reit gæti stutt við eflingu miðbæjarsvæðis.

### Reitur 3: Austan við Hafnarbraut, við innkomu í bæinn



300 m. hringur = 5 mín. ganga

Matsþættir	Mat
LANDNOTKUN OG STARFSEMI	<p>Reiturinn er skilgreindur sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi en áhrif uppbyggingar eru talin óveruleg þar sem svæðið hefur aðeins verið nýtt fyrir sumarreit hrossa sem hægt er að beina á nærliggjandi svæði verður áfram í landbúnaðarnotum.</p> <p>Reiturinn er beint norður af íbúðarsvæði ÍB-5 sem er næsta nýja íbúðarhverfi Hafnar þar sem áformaðar eru allt að 220 íbúðir sem þá verða í göngufæri við þjónustusvæðið, auk íbúa vestan við Hafnarbraut. Reiturinn er gengt verslunar- og þjónustusvæði VP-4 þar sem er gistihús og samkomuhús og samrýmist því vel þeirri notkun.</p>
BYGGINGAR OG BÆJARMYND	<p>Á reitnum er tækifæri til að skýra innkomu inn í bæinn eða skapa einskonar hlið í hann. Byggingar þar gætu afmarkað göturými Hafnarbrautar, saman með núverandi og mögulega nýjum byggingu á reit VP-4. Bygging(ar) fyrir stórverslanir, gætu orðið nýtt kennileiti fyrir bæinn. Áhrif á bæjarmynd eru því metin jákvæð.</p>
AÐGENGI AKANDI OG ÁHRIF UMFERÐAR	<p>Reiturinn liggur við Hafnarbraut, við innkomu í bæinn, sem er núverandi stofnbraut/þjóðvegur í þéttbýli en hefur möguleika á að þróast í aðlaðandi bæjargötu þegar þjóðvegurinn hefur verið færður austur fyrir bæinn í samræmi við gildandi aðalskipulag. Lega reitsins nálægt núverandi og fyrirhuguðum íbúðarhverfum í norðurhluta bæjarins þýðir að viðskiptavinir þaðan og utanaðkomandi þurfa ekki að aka framhjá skólasvæði og alveg inn í bæinn til að komast í verslun. Gott svigrúm er fyrir bílastæði. Áhrif á umferðaröryggi eru því metin jákvæð.</p>
AÐGENGI ANNARRA FERÐAMÁTA	<p>Reiturinn er í göngufæri við hluta nyrstu íbúða bæjarins en göngu- og hjólaleiðir meðfram Hafnarbraut sem liggur langsum í gegnum bæinn, geta þjónað reitnum vel. Uppbygging á svæðinu mun bæta aðgengi íbúa í norðurhluta bæjarins að verslun og þjónustu og styðja við markmið um 20 mínútna bæ.</p>
ÁLYKTUN um hentugleika reitsins fyrir stórverslun	<p>Reiturinn hentar fyrir stakstæða stórverslun/-verslanir þar sem rými er nægjanleg bæði fyrir byggingar og bílastæði og hægt er að skapa nýtt kennileiti sem styrkir aðkomu og bæjarmynd Hafnar Aðgengi frá Hafnarbraut er gott og fyrir utanaðkomandi er ekki þörf á að aka inn í bæinn. Aðgengi íbúa í norðurhluta bæjarins að verslun og þjónustu batnar.</p>
ÁLYKTUN um hentugleika reitsins fyrir smáverlanir og minni þjónusturými	<p>Hægt væri að koma smáverslunum, kaffihúsum og veitingahúsum og öðrum minni þjónusturýmum fyrir í tengslum við stórverslun en það myndi draga úr eða seinka möguleikum á að styrkja slíka starfsemi í miðbæ og meðfram Hafnarbraut, en á þeim svæðum ættu fleiri möguleika á að nýta sér virka ferðamáta til að sækja sér þjónustuna, þ.m.t. ferðamenn.</p>

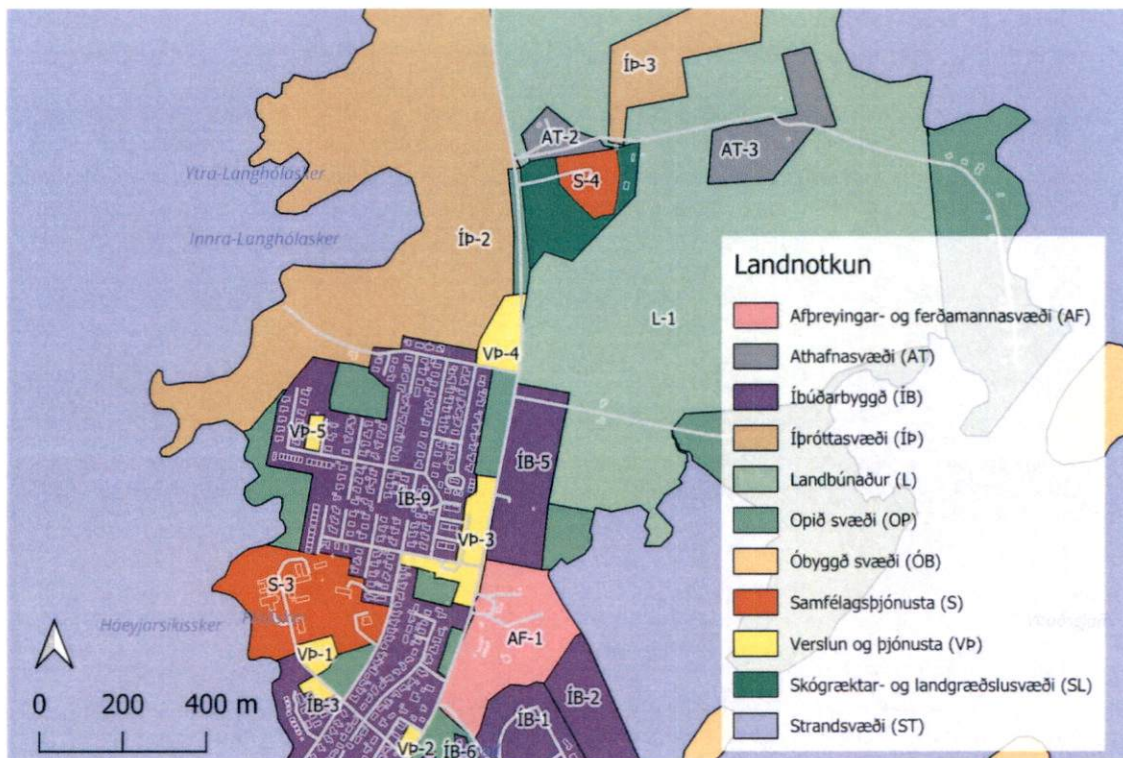
## 4 Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Á grundvelli greiningar og mats í 2. og 3. kafla er lagt til að í aðalskipulagi Hornafjarðar verði afmarkað nýtt svæði fyrir verslun og þjónustu við Hafnarbraut, norðan við íbúðarsvæði ÍB-5, þar sem heimilt verði að reisa rýmisfrekar verslanir og þjónustu á 3 ha svæði. Reiknað er með ríflegu svæði sem svarað geti bæði núverandi eftirspurn nokkurra aðila og mati á þörfum til langrar framtíðar litið. Heildarbyggingarmagn á svæðinu mun því dreifast á nokkrar lóðir og framkvæmdaraðila og fellur tillagan því ekki undir lið 10.02 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Tillagan felur í sér að landbúnaðarsvæði breytist í svæði fyrir verslun og þjónustu og breytingar á gildandi skipulagsgögnum verða þær sem lýst er á uppdráttum á bls. 16 og 17 og töflu á bls. 18.

### 4.1 Breyting á þéttbýlisuppdrætti

Gildandi Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar í mkv. 1:15:000

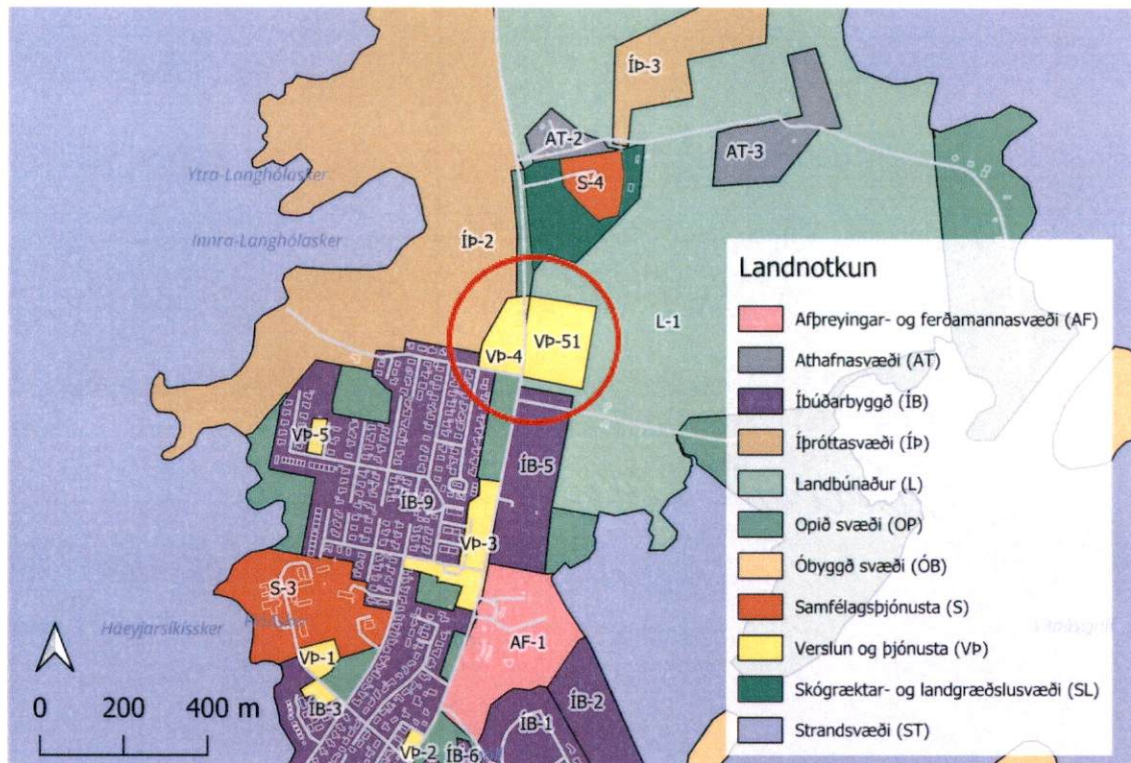


Gildandi aðalskipulag er hægt að skoða í [skipulagsvefsjá](#) Skipulagsstofnunar.



## Breyting á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar í mkv. 1:15:000

Svæði VP-51 bætist inn.



### 4.2 Breyting í skipulagsgreinargerð

Í töflu 16.1 yfir verslunar- og þjónustusvæði á Höfn bætist eftirfarandi texti:

VP-51	<b>Hafnarbraut, norðan ÍB-5</b>	
3 ha	<p><i>Lýsing á svæðinu</i></p> <p>Svæðið er framræst óbyggt land sem hefur verið nýtt sem landbúnaðarland / beitarland.</p>	<p><i>Skipulagsákvæði</i></p> <p>Reiturinn er einkum ætlaður fyrir stórverslanir, s.s. matvörumarkaði og byggingavöruverslanir, sem krefjast athafnarýmis og fjölda bílastæða. Á því er einnig heimil ýmiskonar rýmisflek þjónusta sem þarf athafnasvæði og gott aðgengi fyrir stóra bíla og aðra akandi umferð. Minni verslunar- og þjónusturými eru heimil en takmarkist við 1.000 m<sup>2</sup> til að framtíðarmöguleikar á uppbyggingu sterks miðbæjar skaðist ekki. Hámarks heildarbyggingarmagn á reitnum er 30.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Byggingar verði 1-2 hæðir og þannig staðsettar og formaðar að þær afmarki Hafnarbraut skýrt og myndi fallega innkomu í bæinn. Vandað verði til hönnunar bygginga og lóða.</p> <p>Aðkoma að svæðinu verði frá Hafnarbraut.</p>

## Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í bæjarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarða þann 16. júlí 2024

*Elin R. Svobjörnsd.*



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 20. ágúst 2024

*Guðinn Leita Örnadóttir*

