

Stækkun íbúðarsvæðis ÍB5

Skipulags- og matslýsing fyrir tillögu að
breyttu Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030
og gerð nýs deiliskipulags

sbr. 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

29. mars 2023



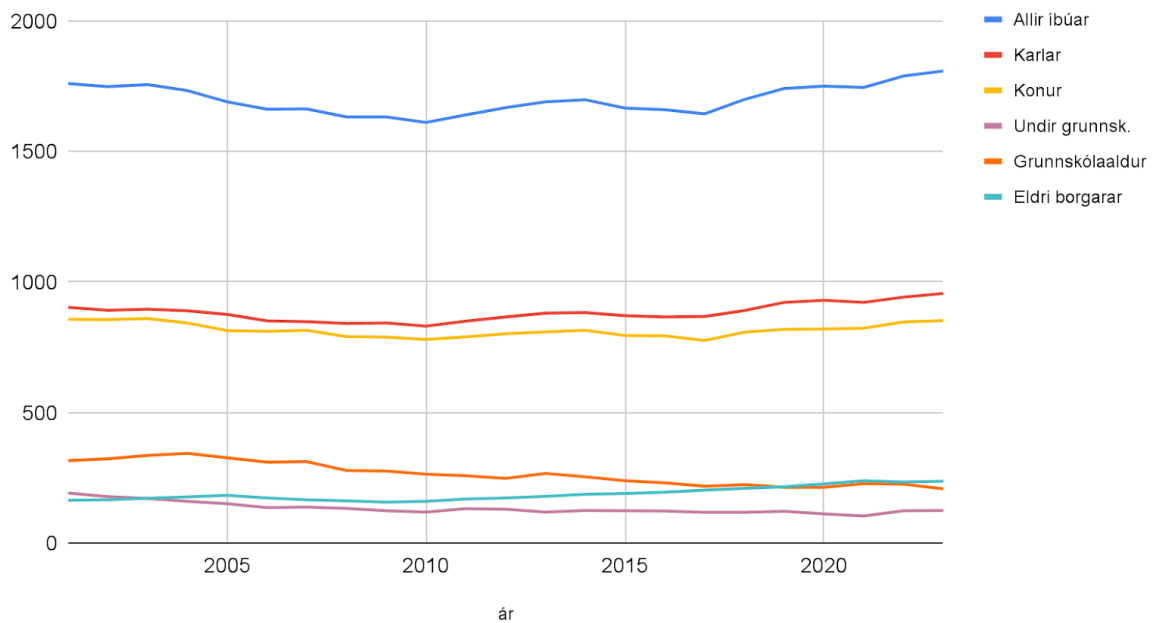
ATA

A1645-001-U01

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.

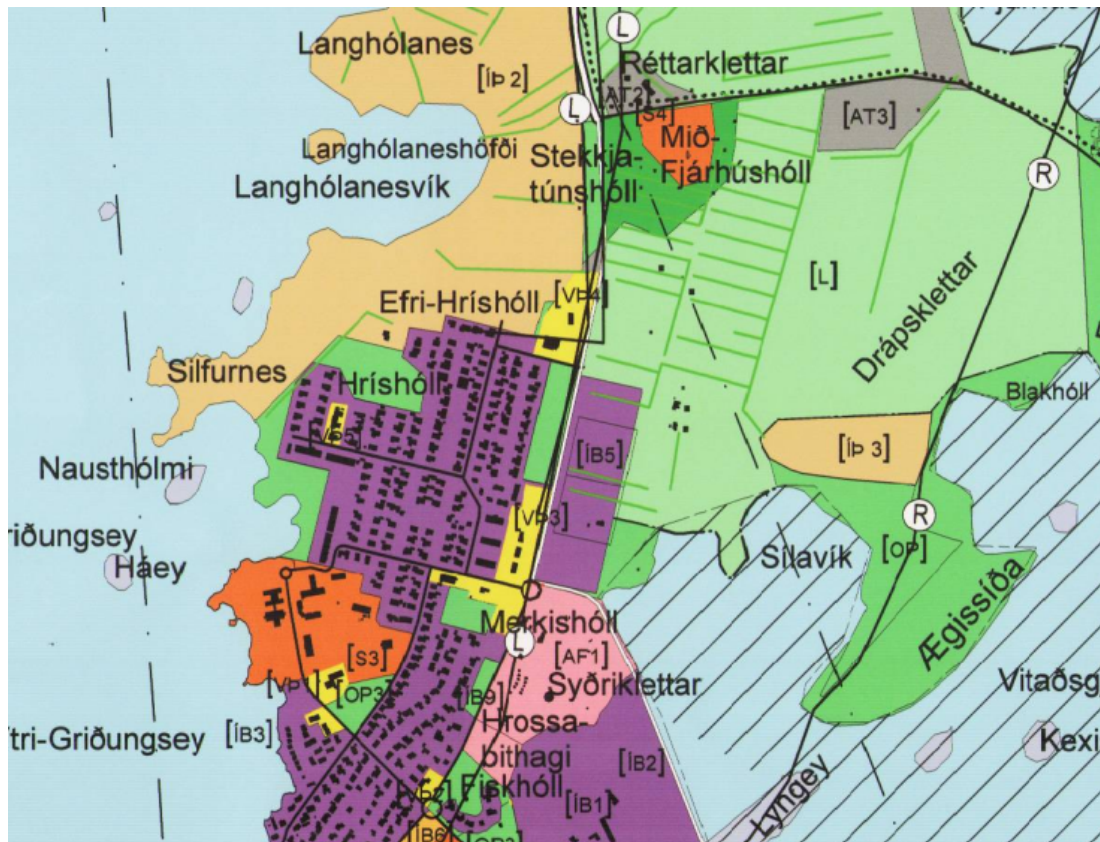
Þróun íbúafjöldans á Höfn



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 aðal umferðartenging 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 staðháttum.

Hér er því sett fram lýsing fyrir breytingu á Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030 og gerð nýs deiliskipulags fyrir umræddan reit.



Hluti af gildandi aðalskipulagsupprætti fyrir þéttbýlið á Höfn. Íbúðarsvæði ÍB5 er fyrir miðri mynd.

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 bætтар göngu- og hjólatengingar meðfram Hafnarbraut austanmegin.



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

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi

Í gildandi aðalskipulagi er kveðið á um að byggð skuli vera lágreist, 1-3 hæðir, með þéttleika sem svarar 15 íbúðum á hektara. Með skipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að auka við þéttleikann og stækka reitinn til austurs til þess að byggðin geti samræmst betur landslaginu og að landið nýtist vel. Þannig mætti koma um 150 íbúðum fyrir á reitnum.

Gert er ráð fyrir að breytt skipulag kveði á um fjölbreytni í íbúðargerðum og stærðum og að svæðið tengist vel aðlægri byggð og þjónustusvæðum.

Land austan reits 1B5, eins og hann er afmarkaður í núgildandi aðalskipulagi, er flokkað sem opið svæði (Syðri-Sílavíkurbóll) og landbúnaðarsvæði. Stækkun íbúðarsvæðisins mun minnka svæði með þessari landnotkun.

Nýtt deiliskipulag

Í deiliskipulagi verða götur og lóðir afmarkaðar og tilgreint hvaða húsagerðir verða á hverri lóð, með áherslu á fjölbreytilegar íbúðir og ferðamáta. Mikilvægt er að innan hverfisins verði skjólsælt og gróðurrikt umhverfi með vistlegum dvalarrýmum. Áhersla verður m.a. lögð á gæði byggðar, tengsl við nærliggjandi náttúru og stígakerfi og tengingar við skóla-, íþrótt- og miðsvæði og umhverfi sem styður við virkan lífsstíl. Lagður verður grunnur að hagkvæmri nýtingu lands í sátt við umhverfi og samfélag.

Gera má ráð fyrir að deiliskipulagning verði í tveimur áföngum og að fyrri áfangi leiði í ljós hvaða íbúðargerðir eru eftirsóttastar.

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

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 almenningsrýmum 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 skipulagsáformum er í góðu samræmi við þessa þætti í landsskipulagsstefnu.

Ekki er vitað um menningarminjar á umræddu svæði en þær verða kannaðar í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Engin náttúruverndarákvæði eiga við um umrætt svæði.

Umhverfismat

Gert er ráð fyrir að í umhverfismati muni athyglin fyrst og fremst beinast að eftirfarandi umhverfisþáttum, sem tengjast breytingu á landnotkun úr opnu svæði og landbúnaðarsvæði og auknu byggingarmagni:

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

Áhrif verða borin saman við núllkost og mögulega mótaður valkostur sem gengur skemmra, þ.e. með færri lóðum.

Tilgreint verður hvort og þá hvaða mótvægisáðgerðir koma til greina.

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 verður því ekki sett fram sem raunhæfur valkostur í umhverfismati.

Málsmeðferð og tímaáætlun

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

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í janúar 2023 og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Aðrir umsagnaraðilar eru:

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

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi og mótun tillögu um deiliskipulag en verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar er tvær vikur. Tillögur verða kynntar á vinnslustigi í apríl eða maí 2023, og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verða tillögur fullunnar og lagðar fyrir sveitarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu. Tillaga um breytingu á aðalskipulagi verður síðan send Skipulagsstofnun til athugunar fyrir auglýsingu.

Tillögurnar verða síðan auglýstar í dagblaði, héraðsblaði og á vef sveitarfélagsins og mun liggja frammi á bæjarskrifstofum. Gefinn verður sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verða tillögurnar afgreiddar í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og síðan sendar Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Kynning tillögu um deiliskipulag gæti orðið nokkrum vikum á eftir tillögu um breytingu á aðalskipulagi.

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