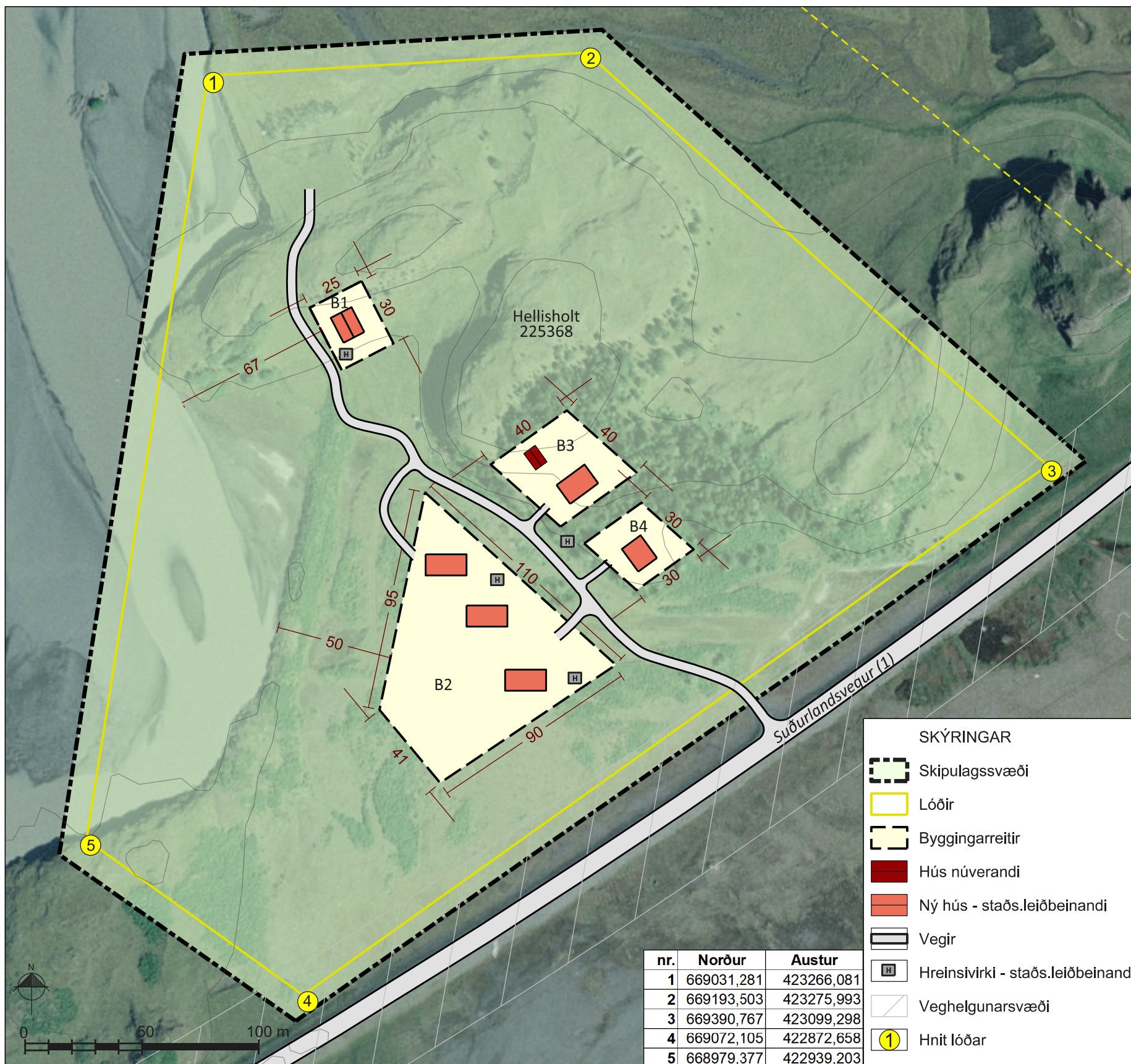


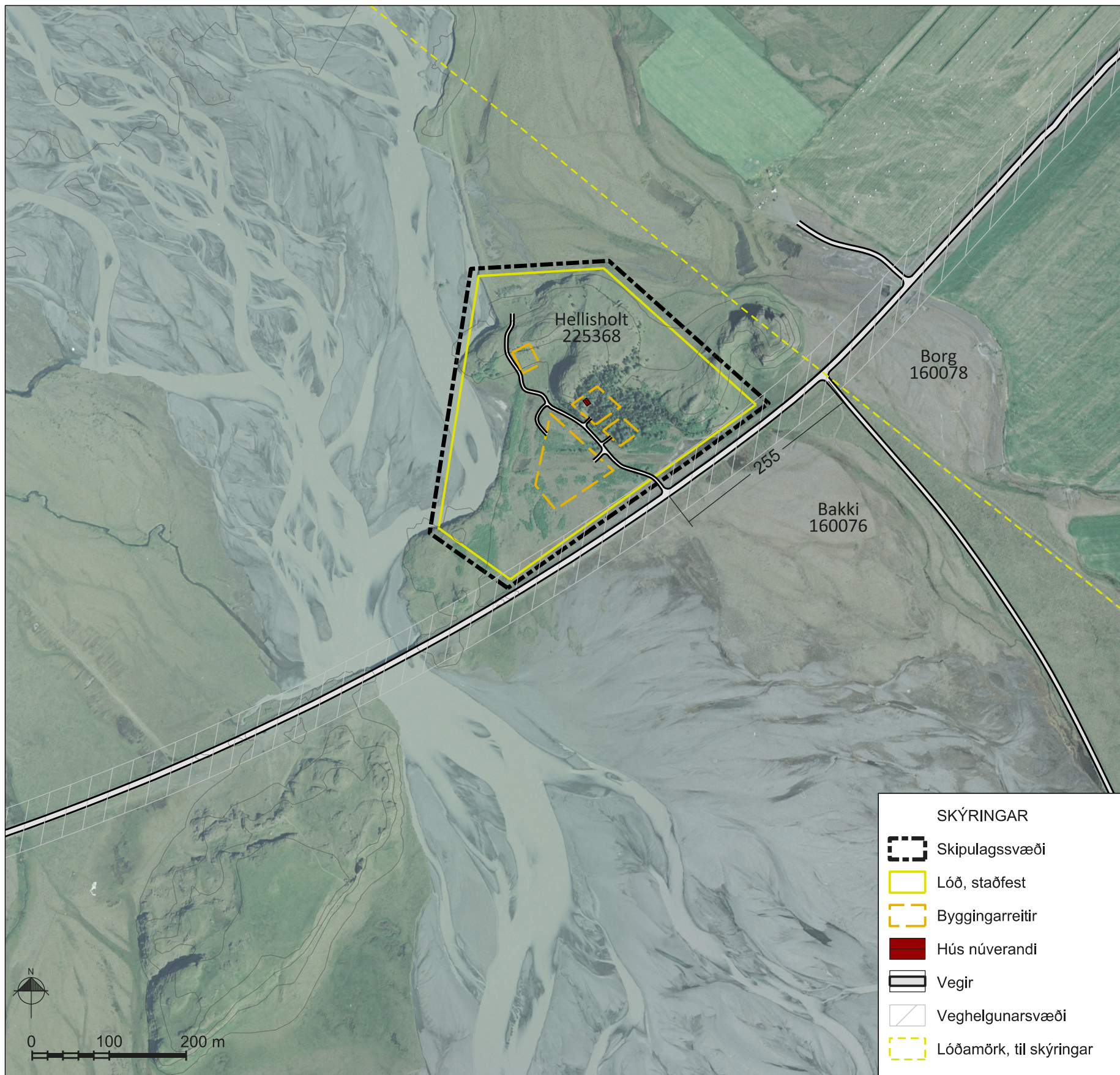


# HELLISHOLT í Sveitarfélaginu Hornafirði

## Deiliskipulag



Deiliskipulagsuppráttur í mkv.1:2.000



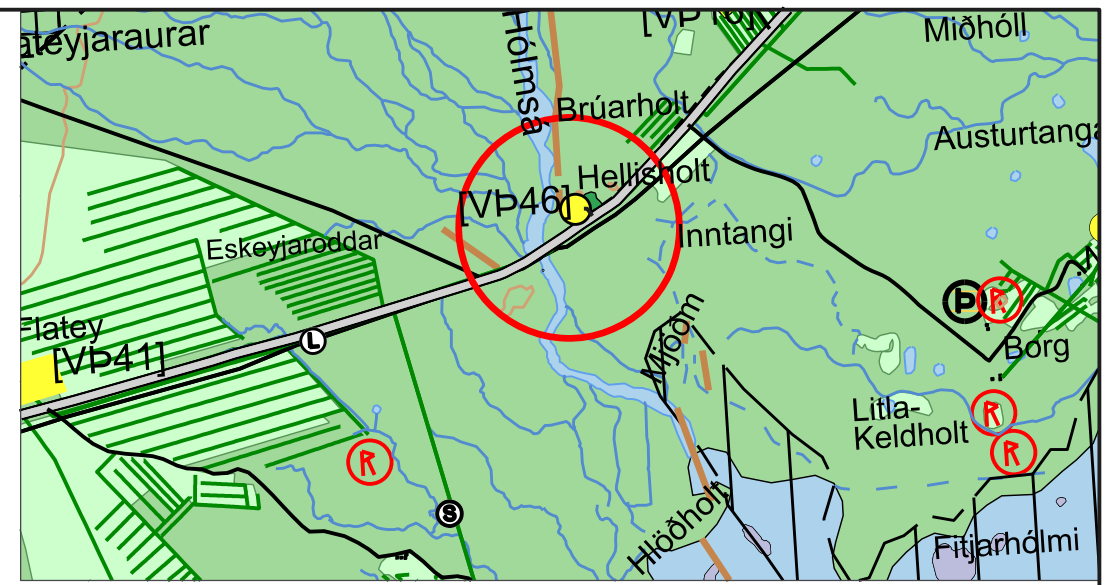
Skýringaruppráttur í mkv. 1:6.000.

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af bæjarstjórn Sveitarfélagsins Hornafjarðar þann \_\_\_\_\_ 2019

Lýsing var kynnt \_\_\_\_\_  
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_  
Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

f.h. Sveitarfélags Hornafjarðar

SKIPULAGSGÖGN:  
Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.000.  
Skýringaruppráttur í mkv. 1:6.000  
Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar, 2012-2030.  
Greinargerð og umhverfisskýrsla.



Aðalskipulag Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030 m.s.br. í mkv. 1:50.000

### 1. ALMENNT

#### 1.1 Skipulagssvæði

Deiliskipulagið nær yfir um 10 ha landsvæði, Hellisholt (nr.225368) í Sveitarfélaginu Hornafirði, þ.á.m 4 ha verslunar- og þjónustusvæði, en aðrir hlutar svæðisins eru skilgreindir sem landgræðslu- og skógræktarsvæði og landbúnaðarsvæði. Skipulagið tekur til uppbyggingar ferðaþjónustu og íbúðarhús ásamt aðkomu að svæðinu frá þjóðvegi. Unnið er að breytingu á Aðalskipulagi Sveitarfélagsins Hornafjarðar þar sem skilgreint er um 4 ha verslunar og þjónustusvæði (VP46) með heimild fyrir allt 60 gesti í húsum, starfsmannaaðstöðu, þjónustuhús og tjaldsvæði. Í aðalskipulagi kemur fram að það sé stefna sveitarfélagsins að ferðaþjónusta verði aukin í sveitum Hornafjarðar.

#### 1.2 Kortagrunnar

Loftmynd er frá Loftmyndum ehf. Grunnöggn eru IS50v frá Landmælingum Íslands.

Hnitsetning gagna er ISN93.

#### 1.3 Skipulagsgögn

i. Deiliskipulagsuppráttur er í mkv. 1:2.000 og sýnir staðsetningu uppbyggingar og aðkomuveg.

ii. Skýringaruppráttur er í mkv. 1:6.000 og sýnir afstöðu skipulagssvæðis til nærliggjandi lóða.

iii. Afstöðumynd er hluti af sveitarfélagsupprátti Aðalskipulags Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030 í mkv. 1:50.000

#### 1.4 Forminjar

Fornleifaskráning var unnin af Menningarmiðstöð Hornafjarðar. Skráning leiddi í ljós að enginn minjastaður en innan skipulagssvæðisins. Finnist áður óþekktar minjar við framkvæmdir ber að tilkynna það Minjastofnun í samræmi við lög nr. 80/2012.

#### 1.5 Breyting að lokinni auglýsingu

Umfjöllun er aukin um minjar, vegtengingu og flóðahættu. Byggingarreitir eru færðir til.

### 2. LÝSING DEILISKIPULAGS

#### 2.1 Skipulagsvæðið

Skipulagsvæðið liggur skammt norðan Suðurlandsvegur (nr.1) og austan við bakka Hólmsár. Svæðið tekur yfir og er vestan samnefnds Hellisholts. Land er að mestu allvel grónir aurar sem nú liggja almennt mun hærra en Hólmsáin en láglendið er þó þekkt flóðasvæði í mikilli úrkomu en varnargarðar hafa verið elfdir. Flóð eru hættulit, vatn lónar um svæðið en eignatjón getur orðið af völdum vatns. Nokkuð landslag er á svæðinu, sérstaklega austan til í Hellisholtinu þar sem unnið hefur verið að skógrækt og verður áfram unnið að trjáplöntun og uppgræðslu. Svæðið er í landi Hellisholts (nr.225368) og er eitt sumarhús á landinu.

#### 2.2 Byggingar

Innan byggingareits B1 er gert ráð fyrir starfsmannaaðstöðu í einu til tveim húsum, samtals allt að 120 m<sup>2</sup>.

Innan byggingareits B2 er heimilt að byggja fyrir allt að 60 gesti til gistingar í stærri byggingum og/eða allt að 15 minni gestahúsum. Hámarks byggingamagn innan B2 er 1500 m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að öll hús innan reitsins verði á púðum, að jafnaði 50-100 cm til að draga úr tjónahættu af völdum flóðahættu.

Innan byggingareits B3 er sumarhús, um 70 m<sup>2</sup>. Heimilt er að innan byggingareits verði íbúðarhús á einni til tveim hæðum, gestahús og bílskúr. Hámarksbyggingamagn er 400m<sup>2</sup>.

Innan byggingareits B4 er heimilt að hafa allt 120 m<sup>2</sup> aðstöðuhús til þjónustu og veitingarekstrar sem nýttast mun gestum svæðisins, þ.m.t. daggestum.

Mænistefna er frjáls, en leitast skal við að fylgja landslagi og/eða aðliggjandi byggingum. Mænishæð er heimil allt að 5 m miðað við gólfhæð húsa en íbúðarhús getur þó verið allt 6,5.

#### 2.3. Veitur og vegir

Aðkomuvegur fylgir að mestu núverandi vegslóðum á svæðinu. Ef rjúfa þarf girðingar meðfram Suðurlandsvegi skal framkvæmdaraðili sjá til þess að sett verði hlið, ristarlíði eða aðrar þær aðgerðir gerðar sem tryggja að búfé komist ekki inn á þjóðveg. Frágangur aðkomuvegar við þjóðveg 1 verður unnin í samráði við Vegagerðina. Skilyrði er að öðrum er heimilt að nota vegtenginguna ef t.d. svæðið í kringum veginn byggist upp svo fjöldi vegtenginga sé haldið í lágmarki.

Nýjar byggingar verða tengdar almennum dreifiveitum s.s. dreifikerfi RARIK. Skoðað verður með vatnsöflun á svæðinu við Hellisholt eða tengingu við vatnsveitu Mýra. Frárennslu verður leitt í sameiginlegt hreinsivirki eftir því sem aðstæður leyfa og verður frágangur í samræmi við reglugerð um fráveitur nr. 789/1999. Tryggja skal gott aðgengi að rotþrómi til tæmingar. Hönnun og frágangur verður unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands.

### 3. ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

#### 3.1 Hönnun og upprættir

Það er stefna sveitarfélagsins varðandi uppbyggingu gístaða að leggja áherslu á að uppbyggingin falli vel að aðliggjandi umhverfi. Húsagerðir eru frjálsar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012 og aðrar reglugerðir segja til um.

#### 4. UMHVERFISÁHRIF

Eitt af markmiðum aðalskipulags Sveitarfélagsins Hornafjarðar er að auka þátt ferðaþjónustu í atvinnulífi og menningu í sveitarfélaginu. Markmið með aukinni ferðaþjónustu er m.a. að stuðla lengri dvöl ferðamanna á svæðinu og skapa fleiri störf. Uppbyggingin mun stýrja við þessi markmið og auka fjölbreytni í gistingu á svæðinu. Uppbyggingin mun ekki að ganga á ræktunarland en á svæðinu er skógrækt sem gæti orðið fyrir óverulegum áhrifum. Staðbundin áhrif munu verða á landslag og ásynd þar sem nýjar byggingar hafa ávallt einhver áhrif á ásynd svæða auk þess sem uppbyggingu fylgir ávallt manngerð svæði s.s. runna- og trjáplöntun og grasflatur. Leitast skal við að halda raski í lágmarki og endurheimta þau vistkerfi sem verða fyrir raski. Svæðið nýtur ekki verndar skv. aðalskipulagi né í almennum ákvæðum náttúruverndarlaga.

#### 5. KYNNING OG SAMRÁÐ

Unnin var lýsing vegna aðalskipulagsbreytingar og gerð deiliskipulags skv. 40 gr. skipulagslaga nr.123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var kynnt fyrir opnu húsi 29. október 2018.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Minjastofnun Íslands, Heilbrigðiseftirlit Austurlands, Almannaþing ríkisins, Landgræðsla ríkisins, Skógræktin og Vegagerðin.

Hellisholt

Deiliskipulag



Verk: 7748-001	Dags: 01.02.2019
Mkv. 1:2.000 í A2	Breytt: 30.04.2019
Unnið: KDG, ÁJ	Rýnt: ÁJ