



[www.hornafjordur.is](http://www.hornafjordur.is)

# Íbúafundur um skipulagsmál

## Dagskrá

1. Deiliskipulag “Þétting byggðar innbæ”.
2. Framtíðar byggingarsvæði fyrir íbúðarhúsnæði.
3. Ferðapjónustukafli aðalskipulags.
4. Önnur skipulagsmál

# Þétting byggðar

- Af hverju?
  - Fáar lóðir eftir til úthlutunar hjá sveitarfélaginu, sjö lóðir eftir í dag.
  - Hröð uppbygging undanfarin ár.
  - Þörf fyrir lóðir fljótlega.
  - Umhverfissjónarmið, minna rask á vistkerfum.
  - Hagkvæmari lóðir.
  - Horft til aðalskipulags en lóðir við hlið raðhúsa á Vesturbraut eru inn á aðalskipulagi.
  - Reynt að skipuleggja með það í huga að valda íbúum sem minnstri truflun.



# Skipulagsforsendur

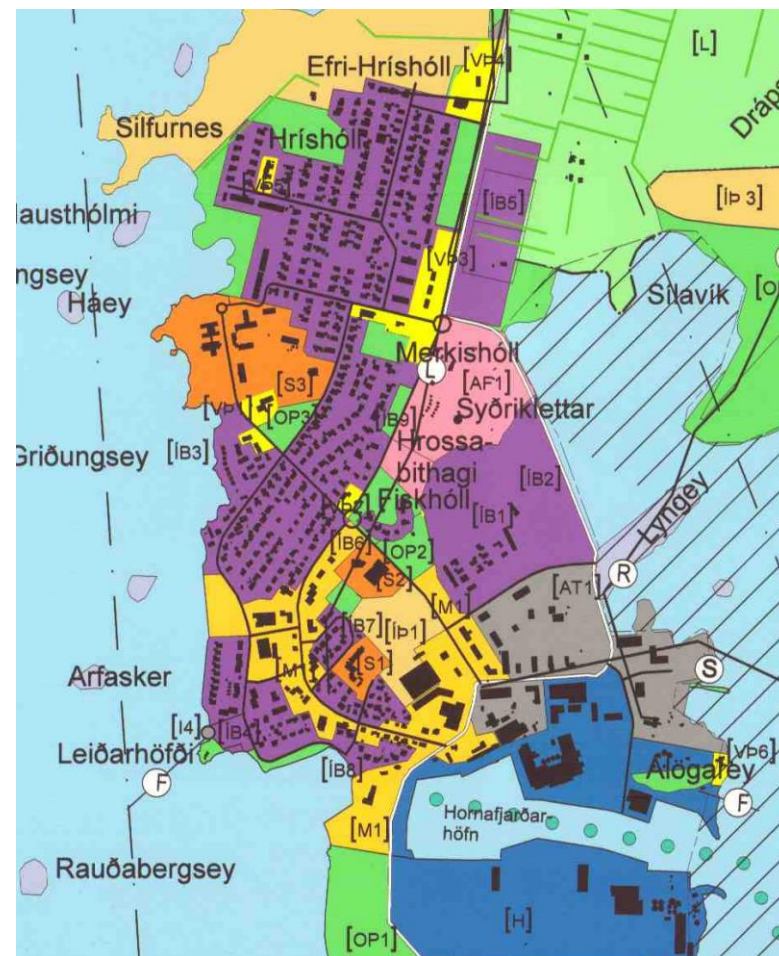
- 1.3.1 Landsskipulagsstefna

- 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 þétta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.“

# Gildandi aðalskipulag

- 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. Almenn er litið svo á að þétting byggðar og viðbyggingar í grónum hverfum á forsendum byggðarmynsturs komi til greina og geti verið æskileg“.



# Ferli skipulags

- Öllum lögbundnum ferlum fylgt.
- Haldinn íbúafundur 4. nóvember til samráðs vegna óánægju íbúa í nærliggjandi götum.
- Deiliskipulag aðlagað að þeim ábendingum sem komu fram á fundinum:
  - Tekið tillit til aðgengis að görðum við Silfurbraut 9-13
  - Bílastæðum við Hvannabraut fjölgað vegna umferðar ferðamanna.
  - Teiknuð inn 2 einbýlishús í stað raðhúss fyrir neðan Hrísbraut vegna útsýnis.
- Haldinn kynningafundur í Ráðhúsi ath dags....





DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR 1:1000



SKÝRINGARUPPRÁTTUR 1:2000

### SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41 gr skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsnefnd þann \_\_\_\_\_ og í bæjarstjórn Hornafjarðar þann \_\_\_\_\_ Lýsingin var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ f.h. Sveitarfélagsins Hornafjarðar

Skipulagsgögn fyrir svæðið eru þessi:

- Deiliskipulagsuppráttur 1:1000
- Skýringauppráttur 1:2000
- Greinargerð
- Hluti aðalskipulags Sveitarfélagsins Hornafjarðar 2012-2030 m.s.br.
















Kortagrunnur:

Skipulagsuppráttur er teiknaður í kortagrunni sveitarfélagsins. Loftmynd frá Loftmyndir ehf.



Hluti aðalskipulags Hornafjarðar 2012-2030 - með síðari breytingum

### SKÝRINGAR

-  Skipulagssvæði
-  Byggingareitur
-  Byggingareitur bindandi lína
-  Lóðarmörk
-  Lóðarmörk innvi
-  Ný hús
-  Nýverandi hús
-  Götur
-  Gangstítt
-  Lóð nr.
-  Lóðarstærð m<sup>2</sup>
-  Bilastæði
-  Landnotkunartekkur skv. aðalskipulagsbyggt (B)
-  Landnotkunartekkur skv. aðalskipulags Verisun og þjónusta (V)
-  Gólfbraut 1



Þétting byggðar í Innbæ  
Sveitarfélagið Hornafjörður  
Deiliskipulag

VERK:	BLADSTÆRÐ:	UNNIÐ:	RÝNT:
2525-024	A2	MBG	GG

MÆLIKVARDI:	DAGS:	DAGS.BREYT:
1:1000-1:2000	27.11.2019	

SAMÞYKKT: **TILLAGA 6**

# Áskorun til bæjarstjórnar

- Íbúar sendu inn áskorun með 108 undirskriftum.
- Rökstuðningur með undirskriftalistanum:
  - Ástæðulaust að raska grónu íbúðarhverfi.
  - Bygging á þessu svæði mun valda íbúum fjárhagstjóni, rýra lífsgæði og auka slyshættu.
  - Tillagan tekur ekki á bílastæðavanda við Hvannabraut.
  - Gerir ekki ráð fyrir vandamálum þegar teknir verða grunnar fyrir umræddum húsum s.s. sigi o.fl.
  - Skerða verulega sérstakt útivistarsvæði á túninu við Hrísbraut, Silfurbraut og Vogabraut.
  - Fráveitukerfi komið að þolmörkum.



# Ferli skipulags

- Bæjarstjórn hitti forsvarsmenn listans fyrir bæjarstjórnarfund 13.2.2020 og frestaði málinu að ósk íbúa.
- 23. febrúar héldu íbúar fund í Golfskálanum
- Síðan hefur farið fram samtali við forsvarsmenn undirskriftarlistans m.a. á fundi í ráðhúsi í dag, 5.3. Niðurstaða þess er að samtalið var gott en ekki að finna flöt til málamiðlunar. Krafa íbúa er að bærinn leggi fyrirætlanirnar til hliðar.
- Það er eftir sem áður mat bæjarins að mikilvægt sé að auka lóðaframboð í bænum.
  - Aukinn fjölbreytileiki lóða
  - Hægt að koma til móts við athugasemdir með skilmálum og mótvægisáðgerðum

- **Ástæðulaust að raska grónu íbúðahverfi**
  - Tilgangur skipulagsins er ekki að raska grónu hverfi heldur að leita hagkvæmra leiða fyrir byggingu íbúðarhúsa á Höfn.
  - Lóðirnar eru fáar, raskið ekki teljandi og jafnframt tímabundið.
  - Sveitarfélagið þarf að tryggja aðgengi að lóðum fyrir íbúðarhúsnæði í þéttbýlinu.
  - Fjölbreytileiki lóðaframboðs eykst.
  - Sveitarfélagið hefur lagt áherslu á að hóflegur fjöldi íbúða verði byggður inni í hverfum og einnig að við skipulagningu sé tekið tillit til útsýnis frá núverandi húsum og aðgengis að opnum svæðum og leiksvæðum.
  - Gert er ráð fyrir sambærilegum húsum og þegar eru á svæðinu, sérþýli á einni hæð til að raska ekki byggðamynstri.
  - Bætt verður inn skilmálum um byggingartíma og frágang þannig að tími rasks á hverri lóð sé takmarkaður við 2 ár að hámarki.

- **Bygging mun valda fjárhagstjóni, rýri lífsgæði og auki slyshættu.**
  - Fjárhagstjón:
    - Grundun húsa valdi sigi og tjóni á nærliggjandi húsum: Settir verða skilmálar um grundun, fyllingu grunna o.fl. sem mun draga úr hættu á sigi á nærliggjandi húsum.
    - Útsýni úr núverandi húsum mun skerðast lítillega – getur jú haft áhrifa á söluverð eigna en ólíklegt.
  - Rýrari lífsgæði, hægt að koma með mótvægisaðgerðir t.d. með því að bæta núverandi útivistarsvæði.
  - Slyshætta:
    - Settir verða skilmálar um byggingartíma, frágang og afgirt framkvæmdasvæði.
    - Við þverun á göngustíg verður akbraut upphækkuð, hellulögð og þrengd til að gefa til kynna rétt gangandi vegfarenda.
- Það verður hugsað fyrir vandamálum sem kunna að koma upp á byggingarstigi.

- **Útivistarsvæði skerðast verulega.**
  - Óhjákvæmilegt að skerða græn svæði. Við uppbyggingu þéttbýlis er slíkt óhjákvæmilegt spurningin er bara hvar skerðingin verður.
  - Skerðingin er er fremur lítil og gott aðgengi að öðrum nærliggjandi svæðum allt í kring.
  - Við gerð skipulagsins var lagt upp með takmarkaða skerðingu á svæðum og að setja inn stök hús fremur en uppbyggingu heillar götu.
  - Hægt að koma til móts við skerðingu með því að lagfæra núverandi útivistarsvæði – þannig verði það nýtt betur.
- **Fráveitukerfi komið að þolmörkum**
  - Starfsmenn sveitarfélagsins kannast ekki við það.
  - Það er verið að vinna endurbætur á fráveitukerfinu í heild, þetta hverfi ekki á válista en vissulega komið til ára sinna.
  - Þörf á að aðskilja regnvatn líkt og í fleiri hverfum sem mun koma í veg fyrir að frárennsli fari á yfirfall í „dritvík“
  - Kerfið annar vel fleiri húsum þegar regnvatni er ekki veitt í það.



## Uppbygging hefur alltaf áhrif á nærumhverfi einhvers.

- Það hafa komið fram athugasemdir íbúa sem eru teknar alvarlega.
- Stóru hagsmunirnir í þessu máli eru:
  - Kostnaður – hagkvæmt að nýta vegi og veitukerfi sem fyrir eru.
  - Umhverfissjónarmið – minna landrask en heilt hverfi.
  - Lóðir tilbúnar fyrr en uppbygging á nýju hverfi.
  - Aðrar framkvæmdir sem þarf að fara í
    - Bætt miðbæjarsvæði, göngu- og hjólreiðastígar, nýtt íþróttahús, Mikligarður, endurbætur á gangstéttum og margt fleira.
  - Þurfum að nýta fjármagn sem best fyrir alla íbúa.





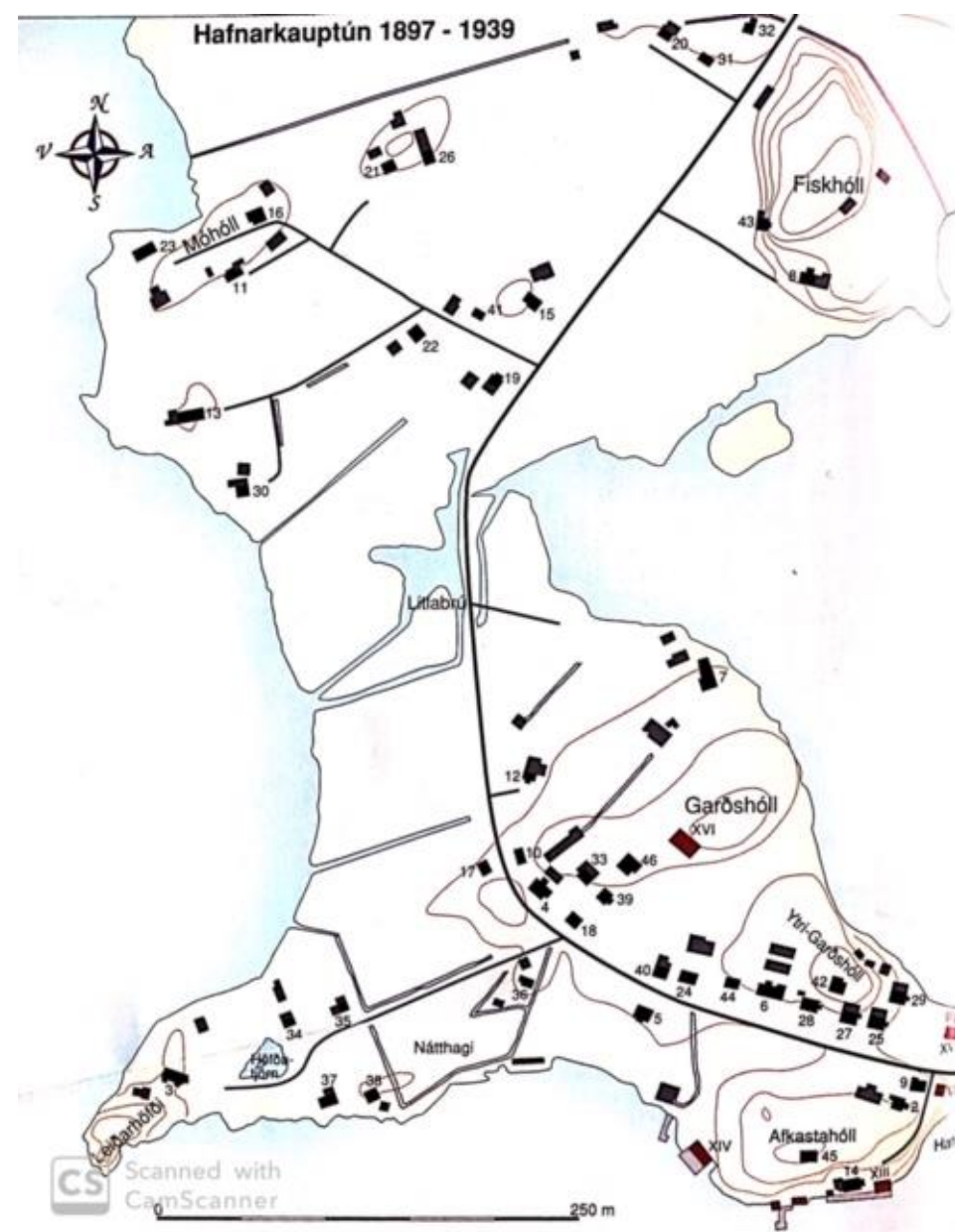
# Kostnaður sveitarfélagsins

- Teknar voru saman kostnaðartölur við framkvæmdir á Höfn á tveimur svæðum. Um er að ræða kostnað bæjarins við hverja lóð.
  - Bent er á að byggingarkostnaður á lóðum getur verið mismunandi og fer eftir skilmálum í skipulagi og aðstæðum á hverjum stað.
- Á Hagaleiru og Álaleiru 16-19 var kostnaður á hverja lóð 7.673.000 kr.
- Á Júllatúni var kostnaður á hverja lóð 4.888.000 kr.
- Það má áætla að kostnaður á þéttingarsvæði sé nokkuð sambærilegur Júllatúni.

# Lóðir til úthlutunar



# Þétting





## Fyrstu hugmyndir

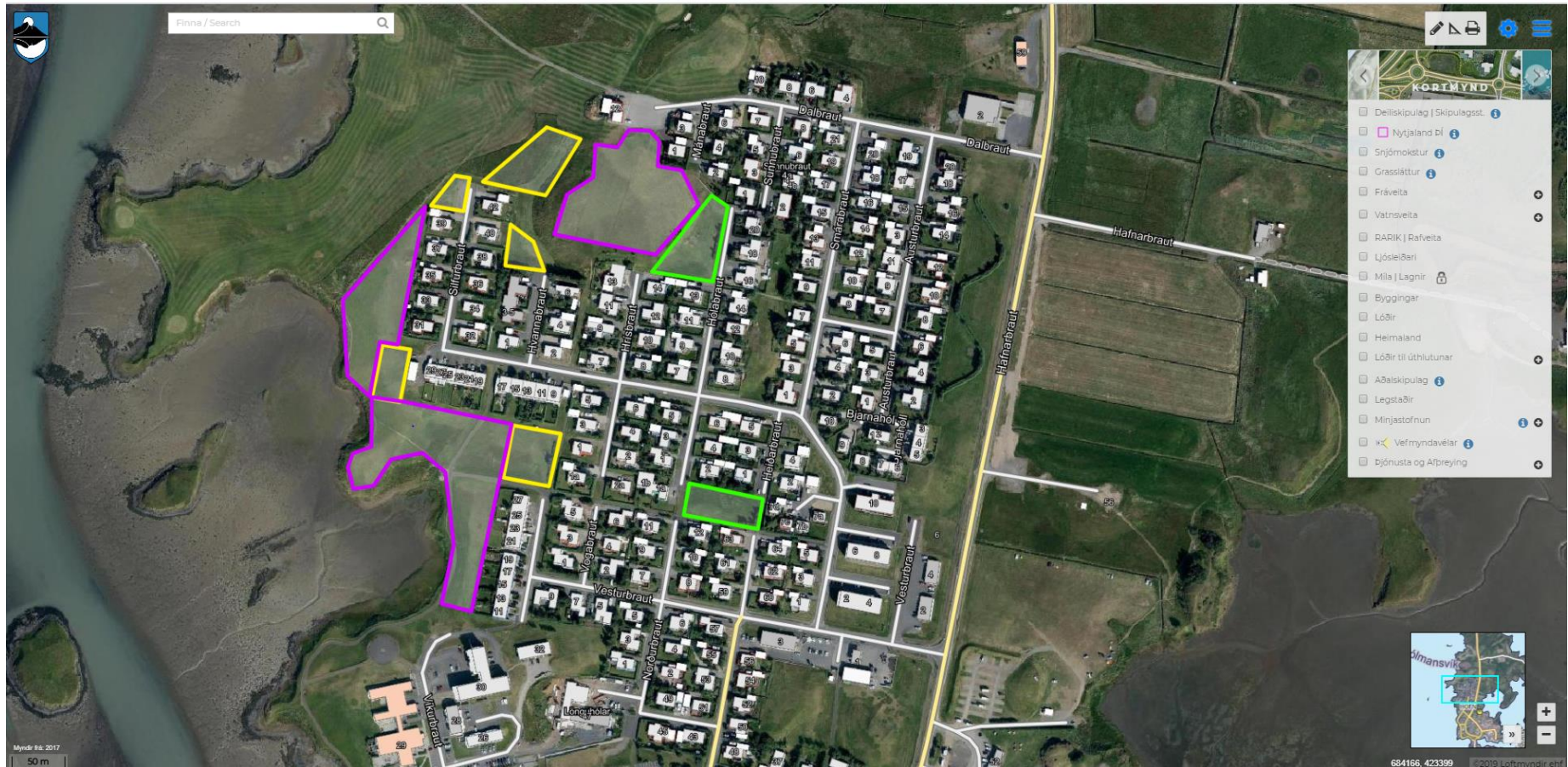


# Tillagan í dag



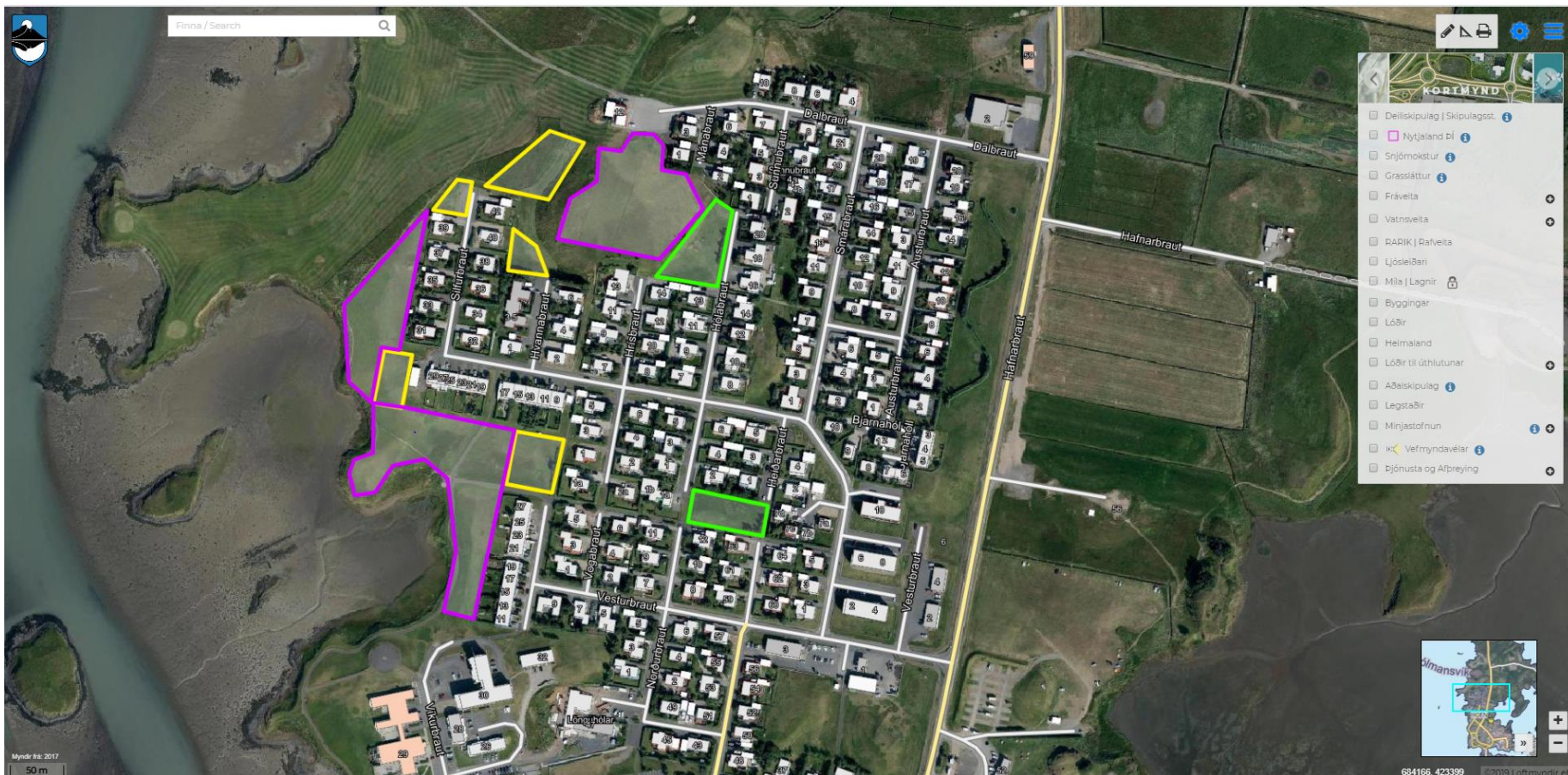


# Græn svæði, leiksvæði og byggingarsvæði



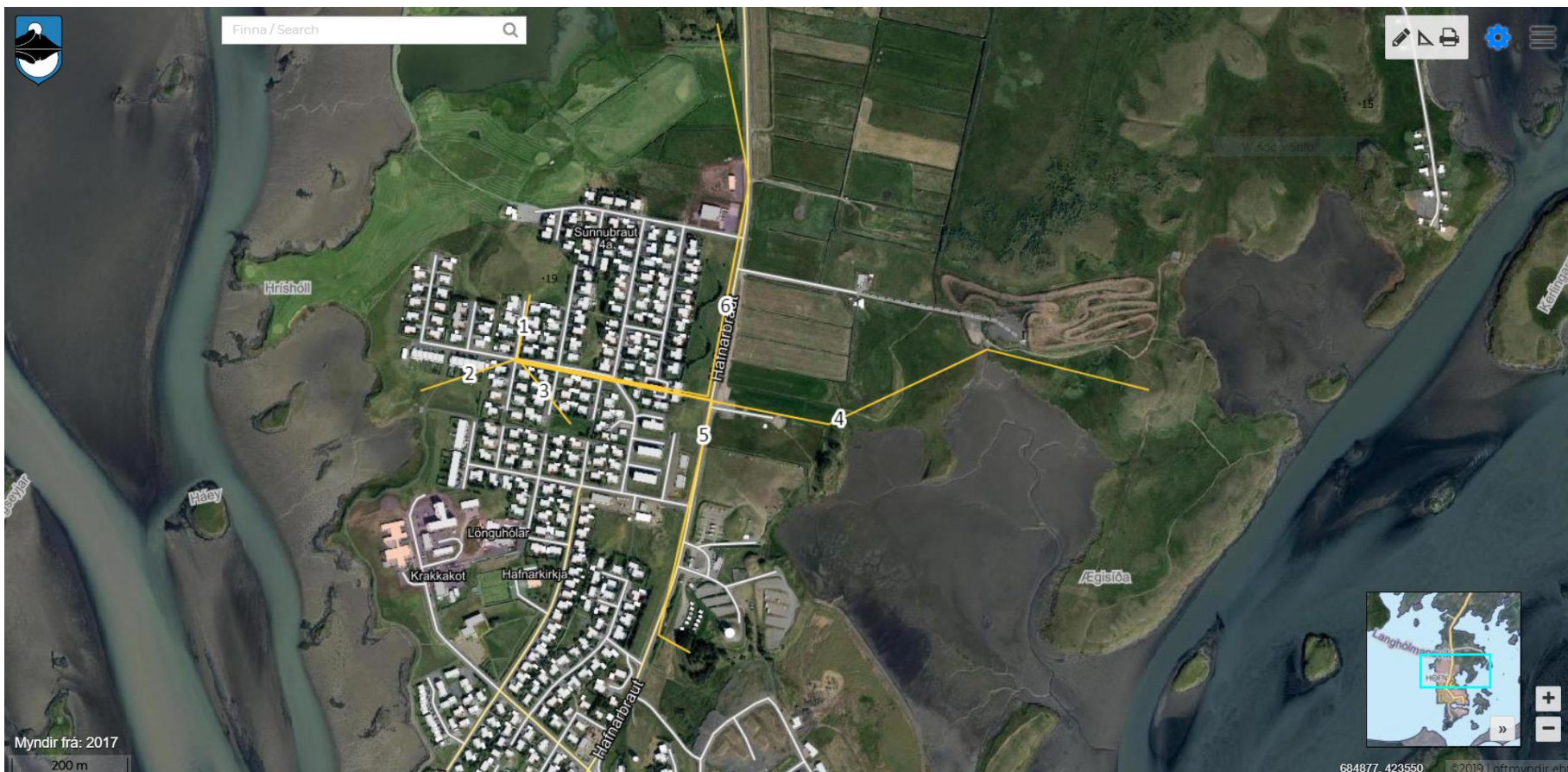


# Græn svæði, leiksvæði og byggingarsvæði





# Hvað eigum við að eiga mikið af grænum svæðum



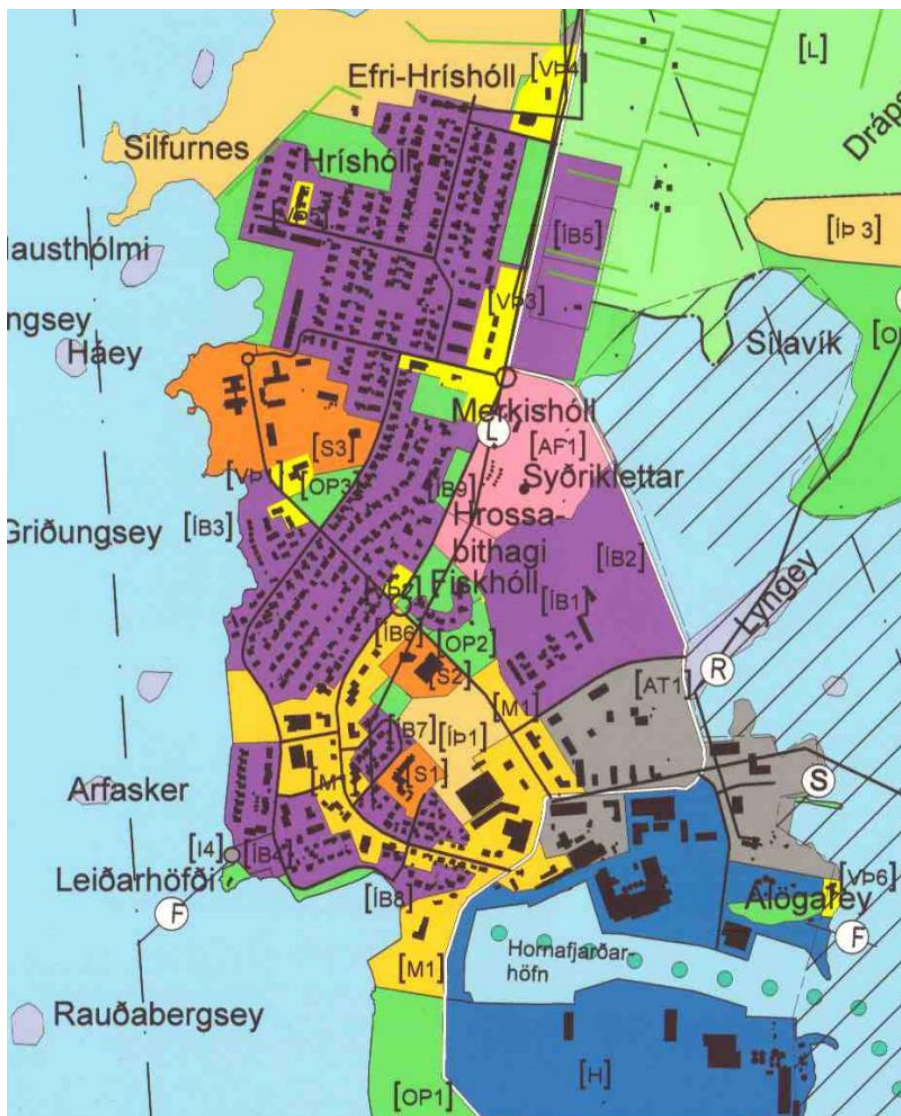


# Hvað svo?





# Næstu uppbyggingarsvæði – Aðalskipulag



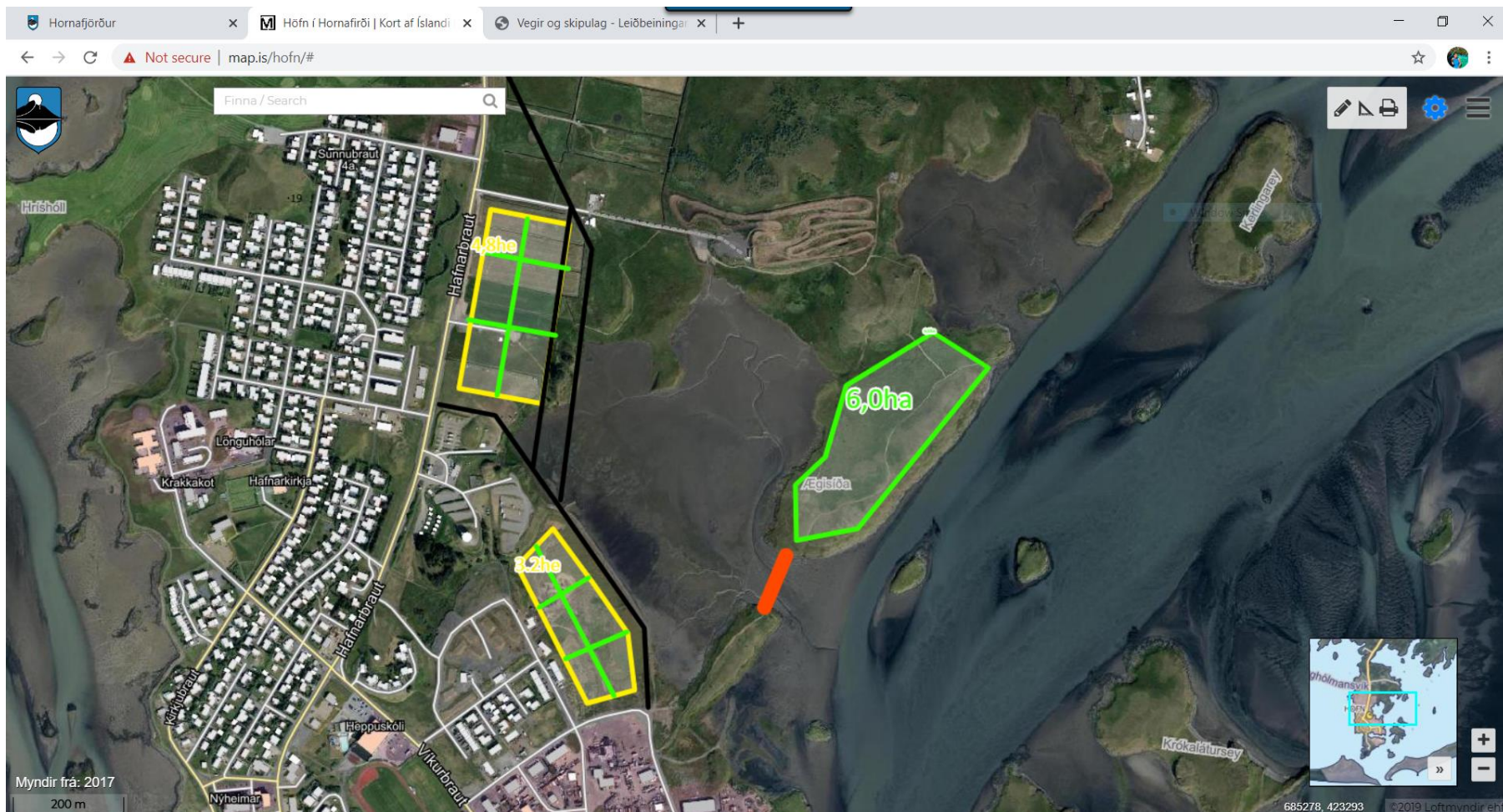




# Þjóðvegur í þéttbýli - Vegalög

- Veghelgunarsvæði stofnvega 30m til beggja hliða frá miðlínu Vegalög
- Veghelgunarsvæði tengivega 15m til beggja hliða frá miðlínu Vegalög
- Veghelgunarsvæði gatnamóta Beinar línur milli punkta á miðlínu
- vega 40m frá skurðpunkti\* Vegalög
- Mesta hljóðstig utan við húsvegg á jarðhæð og utan við opnanlega
- Glugga 35-55 dB\*\* Reglugerð nr. 933/1999 og 1000/2005 \*\*
- Um skipulag og veghelgunarsvæði fer skv. VI. kafla vegalaga. Þar er kveðið á um að lega þjóðvega skuli ákveðin að fenginni tillögu Vegagerðarinnar að höfðu samráði Vegagerðarinnar og skipulagsyfirvalda

# Svæði og hugmyndir





# Dalvík!





# Ferðapjónustukaflí aðalskipulags

- Ferðapjónustukaflinn fór í endurskoðun 2017.
- Það liggur fyrir tillaga að heimild verði veitt fyrir minni gistiheimili með kvöðum í íbúabyggð.
- Ástæða:
  - Það er fyrir séð að nokkrar fjölskyldur sem hafa haft tekjur af þessu, verða fyrir skerðingu ef við gerum ekkert.
  - Fólk þarf svör, vegna framhaldsins.
  - Leyfin eru að renna út, fyrstu í apríl.

# Reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald

- **4. gr. Tegundir gististaða.**

- c) Minna gistiheimili: Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili. Ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum. Gestir skulu hafa aðgang að fullbúinni baðaðstöðu.

- **9. gr. Minna gistiheimili.**

- Á minni gistiheimilum er ekki gerð krafa um næturvörslu. Fyrir hverja 10 gesti skal vera a.m.k. ein fullbúin snyrting og fullkomin baðaðstaða, sem samþykkt hefur verið af viðkomandi heilbrigðisnefnd. Í hverju gistiherbergi skal vera aðstaða til að hengja upp föt, pappírskarfa, nægilegur fjöldi handklæða og vatnsglas. Eldvarnir skulu taka mið af ákvæðum byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði, en með auknum ráðstöfunum skv. reglum Mannvirkjastofnunar þar að lútandi.



# Hvert er umfangið?

- Það sem við höfum á skrá og ég skoðaði án ábyrgðar
  - Gætu verið 4 íbúðarhús alveg undir leigu (skráning gæti verið röng)
  - Síðan eru hæðir eða hlutar af húsum, eitt eða fleiri herbergi
  - Ég er bara að tala um póstnúmer 780

# Útgefin rekstrarleyfi fyrir veitinga- og gististaði

## Tekið af Syslumenn.is

Dalbraut 8	Dalbraut 8	Dalbraut 8
Draumaland	Draumaland	Miðtún 12
Gistihús GST	Gistihús GST	Bjarnahól 9
Glacier Inn	Glaicer Inn	Silfurbraut 40
Hafnarbraut 41	Heimagisting Hafnarbraut 41	Hafnarbraut 41
Hlíðartún 1	Hlíðartún 1	Hlíðartún 1
House by the glacier	House by the glacier	Hrísbraut 2
House on the Hill	House on the Hill	Fiskhóll 11
Sigurhæð Apartment	Sigurhæð Apartment	Bogaslóð 4
Sólgerði	Sólgerði	Hafnarbraut 20 20
Sólhóll apartment	Sólhóll apartment	Bogaslóð 6
Sunshine apartment	Sunshine apartment	Bugðuleira 6

# Heimagisting (90 daga reglan)

Kirkjubraut 48	<a href="#">Kirkjubraut 48 (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
Áshlið	<a href="#">Stafafellsfjöll 22 (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
Hnappavellir 4	<a href="#">Hnappavellir 4 lóð b (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
Svínafell 1	<a href="#">Svínafell 1- Háaleiti (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
'Alaleira 12	<a href="#">Álaleira 12 (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
Álaleira 13d	<a href="#">Álaleira 13D (0104 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
Sandbakki 3	<a href="#">Sandbakki 3 (0201 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
Stöðull	<a href="#">Stöðull (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
The Hillock	<a href="#">Hlíðartún 41 (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður
Miðtún 25	<a href="#">Miðtún 25 (0101 )</a>	Sveitarfélagið Hornafjörður

# Hvað hafa aðrir verið að gera?

- Mýrdalshreppur – Settar voru reglur í þéttbýlinu í Vík þar sem skammtímaútleiga á húsnæði var óheimil í íbúðarhúsnæði en almennt máttu menn hafa heimagistingu, á sínu heimili.
- Vestamannaeyjarbær heimilar, í ný samþykktu aðalskipulagi, gistingu í allt að 5 herbergjum eða fyrir 10 gesti á íbúðarsvæðum, óháð staðsetningu.
- Í drögum að endurskoðuðu aðalskipulagi í Grindavík segir; „Heimilt er innan íbúðarbyggðar að hafa verslun, þjónustu o.fl. sem nýtist nærsvæðinu eins og matvöruverslun, sjoppu eða álíka eins og kveðið er á í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Þá er heimil gisting sbr. 13 gr. reglugerðar 1277/2016, um heimagistingu, í flokki I-II enda hafi leigusalar næg bílastæði fyrir sína gesti.“
  - Einnig segir, þar sem heimild er nú þegar fyrir viðameiri gistingu innan íbúðabyggðar verður hún áfram heimil
  - Við mat á umsóknum skal skipulagsnefnd líta til þess að kröfur um bílastæði séu uppfylltar, horfa skal til staðsetningar innan íbúðabyggðar og aðkomu

# Og meira

- Í Rangárþing Ytra stendur „Á íbúðarsvæðum er heimilt að hafa minni háttar atvinnustarfsemi s.s. vinnustofu, hreinleg verkstæði eða heimagistingu sbr. reglugerð 1277/2016 m.s.br, enda séu næg bílastæði innan lóðar til að þjóna starfseminni og ekki skapist hávaði eða annað ónæði af henni. Heimilt er að leigja út húsnæði til lengri tíma sbr. Húsaleigulög nr. 36/1994 m.s.br ....“
- Hótel og gistiheimili geta verið heimil innan flestra landnotkunar svæða innan þéttbýlis, en á sumum takmarkast gistiþjónusta við flokka I, II eða III. Ennfremur er gert ráð fyrir að gistiþjónusta sé almennt heimil á opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum, enda sé gerð grein fyrir starfseminni í deiliskipulagi Hótel og gistiheimili eru almennt heimil í miðborginni og miðsvæðum, nema annað sé sérstaklega tekið fram,



# Hagstofan gaf þetta út nýverið

- Heildarfjöldi greiddra gistinguátta í janúar síðastliðnum dróst saman um 1,7% samanborið við janúar 2019 sem skýrist fyrst og fremst af **41% fækkun gistinguátta á stöðum sem miðla gistingu í gegnum Airbnb og svipaðar síður**. Gistinguátta á hótélum fjölgaði hins vegar um 7% á meðan 10% aukning var á gistiheimilum. Á öðrum tegundum gistinguátta (farfuglaheimilum, orlofshúsum o.s.frv.) fjölgaði gistinguátta um 13%.



# Kostir og gallar

## Kostir

- Einstaklingsframtakið fær að njóta sín
- Heimafólk nær sér í aukatekjur
- Meiri líkur að allt sé uppá borðinu
- Fjölbreyttari gistimöguleikar
- **Gæti orsakað hærra fasteignarverð +/-**

## Gallar

- Ónæði
- Færi fasteignir í útleigu
- Gæti orsakað hærra fasteignarverð +/-
- Samkeppni við aðra gistaðila?



# Ef af verður

- Hægt er að leyfa áframhaldandi rekstur núverandi gistiheimila þó að ekki verði gefin heimild fyrir nýjum
- Heimild sé háð umfjöllun og leyfi skipulagsnefndar
- Grenndarkynning áður en rekstur hefst
- Bílastæðamál verða að vera í lagi
- Merkingar og aðkoma séu á þann hátt að augljóst sé að um rekstur er að ræða.
- Gefin viðvörðun ef ekki er rétt skráð og svo kæra til yfirvalda
- ( er þetta leyfilegt)



# Graðaloftið - niðurrif



# Umhverfis- og tæknisvið, ástandsskýrsla 23.01.2015

- Ástandlýsing.
- Útveggir eru töluvert mikið sprungnir og eru að öllum líkindum lítið um steypustyrktarjárn í þeim sem og virðist steypan vera léleg og dregur í sig raka. Í burðarvirki má víða sjá sprungur út frá gluggum og hornum, lóðréttar sprungur á miðjum veggjum sem sumstaðar ná alveg í gegnum burðarvirkið.
- Einnig hefur mænil á þaki sigið því engin togbönd eru á sperrum og því þrýstir eiginþyngd þaksins útveggjum út. Gluggar og hurðir hafa einhvern tímann verið endurnýjaðir en eru samt farnir að láta verulega á sjá sem og glerið í þeim, en það er einfalt og orðið lélegt. Steyptar loftaplötur eru illa farnar. Sérstaklega gólfplatan undir þriðjuhæð en hún er ónýt. Raflagnir eru í ágætislagi miðað við notkun á húsinu í dag. Ekki eru neinar vatnslagnir í því, hvorki hita né neysluvatn.



# Suðurhlið



Þakkantur að  
gefa sig, lítil  
járnbinding.



# Vestur hlið



Versnað frá 2015



# Úr skýrslu

## Steypuskemmdir á Loftaplötum.



### Loftaplötur.

Svona er víða umhorfs innandyra upp við loftaplötur sérstaklega á efstu plötunni en sjá má að steypa er að springa utan af steypustyrktarjárnnum og við það þá missir platan styrk sinn og getur farið að verða hættuleg.

# Deiliskipulag samþykkt des 2011

- Graðaloftið var byggt 1944 fyrir aðstöðu fyrir net og beitingar. Graðaloftið stendur þar sem áður stóð vestasti hluti Miklagarðs. Á lóð Graðaloftsins skal annars vegar heimilt að **gera við eða endurera húsið í sinni mynd** - þrílyft steinsteypt hús með valmapaki. Hins vegar skal heimilt að **fjarlægja það í því skyni að endurbyggja vestasta hluta Miklagarðs** sem stóð áður þar sem Graðaloftið stendur nú.



**Takk fyrir góðan fund**