



SVEITARFÉLAGIÐ ÁRBORG



Hjalladæl á Eyrbakka

Deiliskipulagslýsing

11. September 2020



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR

EFNISYFIRLIT:

DEILISKIPULAGSLÝSING	3
1.1 Inngangur	3
1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	4
1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum	7
1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið	9
1.5 Gagnaöflun og greining forsendna	9
1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga	9
1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð	10

DEILISKIPULAGSLÝSING

1.1 Inngangur

Deiliskipulagslýsing þessi er unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni eru dregnar fram helstu forsendur og markmið deiliskipulagsins. Deiliskipulagstillaga var tekin fyrir á fundi Skipulags- og byggingarnefndar Sveitarfélagsins Árborgar þann 05.06.2019. Í fundargerð segir:

*„11. 1901274 - Tillaga að deiliskipulagi Hjalladælar á Eyrarbakka.
Lagt er til að unnin verði skipulagslýsing og skipulagsmörk verði stækkuð í vestur og norðurhluti Túngötu tekin með.“*

Um er að ræða deiliskipulag á um 6,2 hektara svæði innan þéttbýlis Eyrarbakka. Áætlað deiliskipulagssvæði er framlenging af Hjalladæl ásamt íbúðarsvæði norðan við Túngötu. Deiliskipulagssvæðið er að hluta til óbyggt en hefur verið nýtt sem beitiland búfenaðar. Helstu markmið deiliskipulagsins eru að:

1. Auka framboð á íbúðarlóðum innan þéttbýlis Eyrarbakka í samræmi við eftirspurn innan Sveitarfélagsins Árborgar.
2. Koma betri reglu á skipulagsmál innan þéttbýlis Eyrarbakka.



mynd 1. Yfirlitsmynd yfir skipulagsreitinn.

Innan áætlaðs deiliskipulagsreits er þó nokkuð af þegar byggðum íbúðarhúsum sem eru annað hvort án gildandi deiliskipulags, eða hluti af eldri deiliskipulögum. Ákveðið var skv. fundargerð skipulags- og byggingarnefndar Sveitarfélagsins Árborgar að íbúðarhúsin yrðu innan skipulagsreits. Það er gert til þess að einfalda skipulagsmál innan þéttbýlisins og veita heildræna mynd af skipulagi Eyrarbakka. Þau hús sem þegar byggð eru innan skipulagsreits eru eftirfarandi: Hjalladæl 2-13, Túngata 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44a, 44b, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, og 66.

1.2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

Landsskipulag

Deiliskipulag þetta er í samræmi við kafla 3.2 og 3.3 í landsskipulagsstefnu Íslands varðandi búsetumynstur og dreifingu byggðar, en þar segir:

„3.2 - Sjálfbært skipulag þéttbýlis.

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

„3.3 - Gæði hins byggða umhverfis.

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.“

Aðalskipulag

Í núverandi aðalskipulagi er land innan skipulagsreits að mestu leyti skilgreint íbúðarsvæði, en þó er einnig opið svæði til sérstakra nota (ú13), óbyggt svæði og svæði fyrir þjónustustofnanir (s4). Svæði ú13 er í aðalskipulagi skilgreint sem skjólbelti þó ekki sé að finna skjólmyndandi gróður þar í dag. Svæði s4 er í aðalskipulagi ætlað undir nýjan grunnskóla á Eyrarbakka, en svæðið er í dag óbyggt. Áætlað íbúðarsvæði samkvæmt deiliskipulagi þessu mun því skarast við reiti ú13 og s4 til norðurs. Landnotkun er því ekki í fullu samræmi við aðalskipulag Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030.



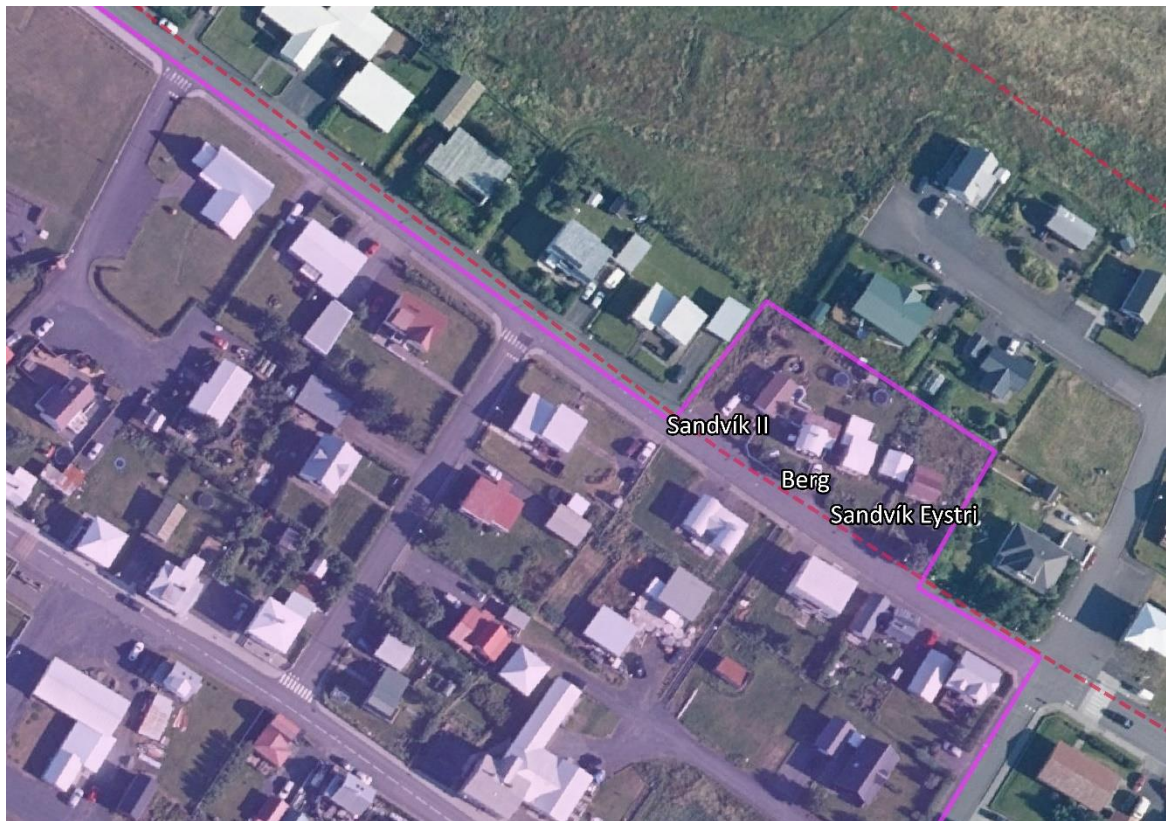
mynd 2. Hluti úr aðalskipulagi Sveitarfélagsins Árborgar 2010-2030. Skipulagsreitur sýndur innan rauðrar brotalínu.

Hverfisvernd í byggð

Athuga skal sérstaklega að þrjár bæir, alls fimm byggingar innan skipulagsreits, bæirnir Sandvík II (1900), Berg (1898) og Sandvík Eystri (1905) eru samkvæmt aðalskipulagi innan hverfisverndar í byggð. Bæirnir hafa þar miðlungs varðveislugildi, en skilgreining á því segir:

„Miðlungs varðveislugildi. Nokkrir möguleikar á uppbyggingu. Endurbætur á eldri húsum og mannvirkjum skulu miða að því að færa þau nær upphaflegri gerð. Það sem byggt er nýtt skal laga sig að byggðinni sem fyrir og hlutföll og svipmót hennar skulu virt.“

Skilmálar og verndarákvæði hverfisverndarinnar skulu gilda áfram um byggingarnar, þó þær séu teknar með innan skipulagsreits, sjá útmörk hverfisverndar, bleikur fláki á mynd 3.



mynd 3. Yfirlitsmynd sem sýnir útmörk hverfisverndar í byggð. Bæirnir Sandvík II, Berg og Sandvík Eystri eru merktir á myndinni.

Deiliskipulag

Tvö eldri deiliskipulög eru til innan áætlaðs skipulagsreits.

Annars vegar er um að ræða deiliskipulag í gildi sem nær yfir tvö parhús og eitt raðhús við austari hluta Hjalladæls. Skipulagið var samþykkt þann 14. júlí 2004, auglýsing nr. 730/2004 í B-deild Stjórnartíðinda. Áætlað er að nýtt deiliskipulag muni ná yfir reit þess eldra og því fellur það úr gildi við gildistöku nýs deiliskipulags.

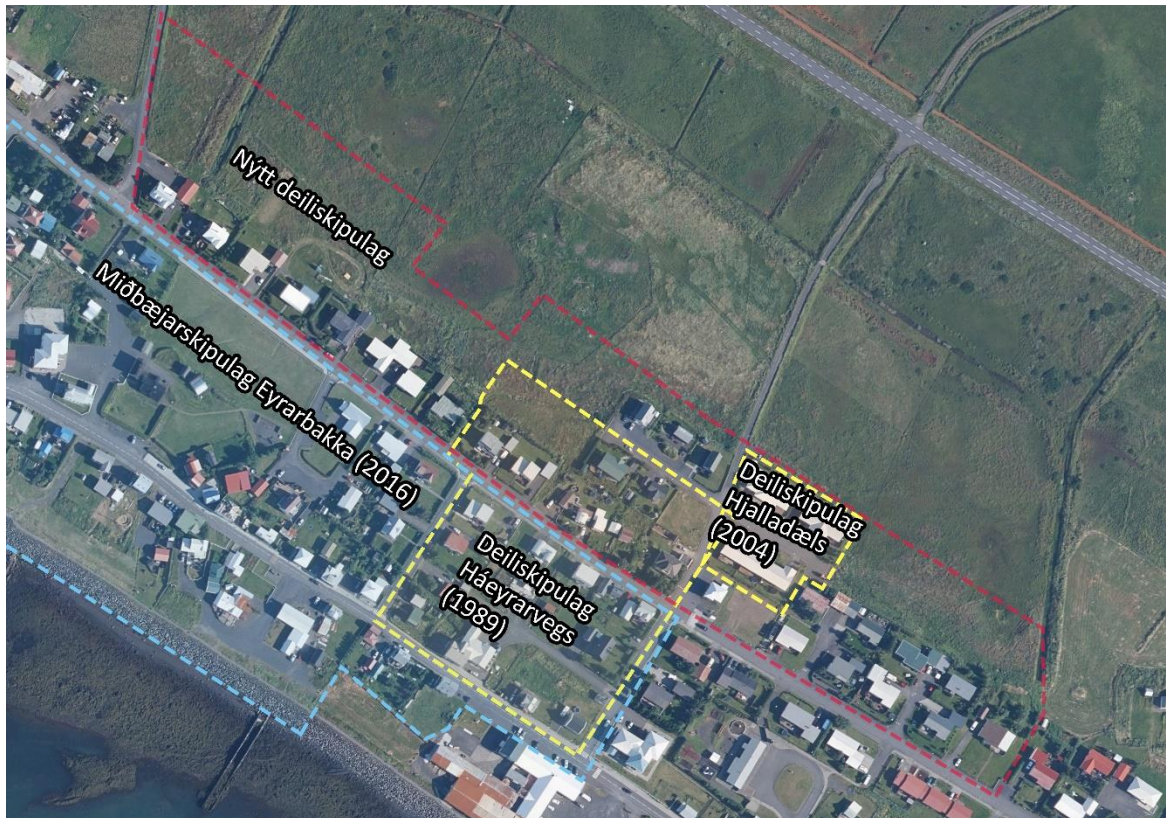
Hins vegar er um að ræða deiliskipulag sem nær frá Eyrargötu, um Hjallaveg og Háeyrarveg, yfir Túngötu og að Vestari hluta Hjalladæls. Skipulagið var samþykkt þann 16. júní 1989, en er ekki lengur í gildi. Miðbæjarskipulag Eyrarbakka sem auglýst var í B-deild Stjórnartíðinda þann 04. Júlí 2016, nr. 597/2016, afmarkaðist við Túngötu til norðurs og tók yfir Háeyrarhverfi, þ.e. byggð innan marka Háeyrarvegs, Hjallavegs og Túngötu. Byggðin norðan Túngötu, sem hafði verið deiliskipulögð árið 1989 varð því, við gerð miðbæjarskipulagsins, utan skipulagsmarka. Nýtt deiliskipulag mun því miða við afmörkun miðbæjarskipulagsins við Túngötu og því er áætlað að það taki yfir þann part af skipulagi frá árinu 1989 sem féll utan marka miðbæjarskipulagsins.

Í ofangreindum deiliskipulögum er um að ræða svæði sem eru nú þegar að mestu uppbyggð, og því ekki um annað að ræða en einföldun og uppfærslu á skipulagsmálum innan þéttbýlisins Eyrarbakka. Engar verulegar breytingar eru á skilmálum eldri skipulaga og þess nýja og byggingaheimildir haldast óbreyttar. Í skipulagsreglugerð segir:

„Gerð deiliskipulags. - 5.3.1. gr.

Afmörkun deiliskipulags.

Deiliskipulag skal að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsaþyrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag. Deiliskipulagssvæði mega ekki skarast.“



mynd 4. Yfirlitsmynd sem sýnir áætlaðan deiliskipulagsreit með rauðri brotalínu, en eldri deiliskipulög með gulri brotalínu.

1.3 Umhverfi og aðstæður á skipulagsreitnum

Fornleifaskráning

Aðalskráning fornleifa Sveitarfélagsins Árborgar hófst árið 2004 en var stöðvuð árið 2008, þegar henni var enn ólokið t.d. á Eyrarbakka. Árið 2014 var fornleifaskráningu á Eyrarbakka haldið áfram vegna áætlaðra deiliskipulagsbreytinga á miðsvæði þéttbýlisins, en skráningin miðaði þá við umrætt miðbæjarskipulagssvæði. Í útgefinni skýrslu¹ árið 2015 frá Náttúrustofu Vestfjarða, sem sá um fornleifaskráninguna á Eyrarbakka er tekið fram að þó skráning og útgáfa skýrslunnar fjalli nær eingöngu um miðbæjarskipulagssvæðið, megi vegna þekktrar sögu verslunar og búsetu á Eyrarbakka áætla að fornleifar séu að finna hvar sem svörður sé rofinn. Því sé mikilvægt að við allar framkvæmdir sé Minjavörður Suðurlands kallaður til.

Eins og stendur er aðeins ein skráð fornleif innan deiliskipulagsreitsins, en það er áætlaður grjótgarður sem talinn er hafa afmarkað kaupmannstúnið, sem talið er hafa náð tiltölulega langt norður fyrir Túngötu. Þó er í skráningu tekið fram að mögulega gæti umræddur garður líka verið um 100 metrum norðar. Sá mögulegi garður er því einnig innan deiliskipulagssvæðisins. Ráðast þarf í fornleifaskráningu deiliskipulagssvæðisins áður en það verður endanlega samþykkt.



mynd 5. Yfirlitsmynd sýnir skráða staðsetningu garðs auk mögulegrar staðsetningar garðs.

¹ Fornleifaskráning vegna breytinga á deiliskipulagi á Eyrarbakka – NV nr.6-16, Náttúrufræðistofa Vestfjarða, Maí 2015

Náttúrufar og nærliggjandi svæði.

Skipulagssvæðið er innan skilgreinds þéttbýlis á Eyrarbakka og afmarkast af götunum Bárðarbrú í vestri og lóðarmörkum á milli Túngötu 18 og 20 í austri. Túngata afmarkar skipulagssvæðið til suðurs.

Landhæð innan skipulagsreitsins er tiltölulega lág og jafnvel talin hætta á að svæðið geti flætt sökum hárrar grunnvatnsstöðu og vætutíðar. Af þeim sökum er gert ráð fyrir að svæðið verði á uppfyllingu til að ná sömu landhæð og sá hluti Hjalladæls og Túngötu sem þegar er byggður. Af loftmynd má sjá greinilegt votlendissvæði og er því haldið utan skipulagsmarka og sem óhreyfðu landi.

Túnið norðan við skipulagsreitinn er ekki lengur í rækt en virðist að einhverju leyti vera nýtt sem beitiland. Gert er ráð fyrir framlengingu á götunni Hjalladæl til vesturs og austurs og tengja hana þannig frá Háeyrarvegi yfir til Bárðarbrúar til vesturs, en lengja hana til austurs að jarðarmörkum býlisins Einkofa, þar sem hún endar í snúningsbotnlanga.

Núverandi mannvirki

Innan skipulagsreitsins er mikið af mannvirkjum. Eingöngu er um að ræða íbúðarhús, einbýli, parhús og raðhús. Skilmálar deiliskipulags munu í framhaldi gildistöku þess eiga við alla frekari uppbyggingu innan svæðisins.



mynd 6. Tölvugerð ásynd sem sýnir gróf hlutföll áætlaðar byggðar. Séð frá Hjalladæl yfir að Bárðarbrú til vesturs.

1.4 Helstu viðfangsefni og meginmarkmið

Markmið deiliskipulagsins er að gefa möguleika á nýrri uppbyggingu og þar af leiðandi auknu framboði á íbúðum innan þéttbýlis Eyrarbakka.

Núverandi botnlangi við Hjalladæl verður tengdur yfir að Bárðarbrú og þannig myndaður möguleiki á gegnumkeyrslu um nýjan íbúðarreit.

Skipulagið leggur til 6 nýjar lóðir ætlaðar fyrir þriggja íbúða raðhús (450 m²), og 10 nýjar lóðir ætlaðar parhúsum (332 m²). Þannig gefst möguleiki á 38 nýjum íbúðum innan skipulagsreitsins. Gert er ráð fyrir einnar hæðar húsum með mænishæð allt að 5,6 metrum. Stærðir lóða eru staðlaðar 1540 m² og 1036 m², nema þar sem aðlögun að núverandi aðstæðum á sér stað, s.s. vegi, skurð eða annarri byggð. Hámarks nýtingarhlutfall allra lóða innan deiliskipulagssvæðisins er 0,35. Einnig er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum innan hverrar lóðar. Sökum landhæðar má gólfplata hvergi vera undir 4,3 m.y.s. auk þess sem óheimilt er að hafa kjallara undir húsum. Gangbraut verður einnig lögð meðfram vestari hluta Hjalladæls, ásamt gönguleiðum sem tengjast núverandi byggð Eyrarbakka. Lögð er áhersla á að byggðin hafi yfir sér heildrænt yfirbragð sem stingur ekki í stúf við þá einstöku byggðarmynd sem fyrir er á Eyrarbakka, hvorki í stærð né hæð.

Við útfærslu deiliskipulagsins skal hafa eftirfarandi áherslur að leiðarljósi:

- Sjálfbærni
- Verndun votlendissvæðis
- Núverandi byggðarmynd Eyrarbakka, stærðarhlutföll og rýmismyndun byggðar.

1.5 Gagnaöflun og greining forsendna

Fyrir liggur að þörf er á fornleifaskráningu í samráði við Minjavörð Suðurlands, en auk þess væri skráning náttúrufars og vatnsstöðu, þá sérstaklega í nálægð við votlendissvæði talin hagnýt. Einnig er æskilegt að ráðist verði í hæðarmælingu og uppgröft prufuholu á landi innan skipulagsreits til nýtingar við gerð lóðarblaða, áætlun grunnvatnshæðar og frekari byggingaráforma. Frekari gagnaöflun varðandi lagnir og byggingarhæfi er nauðsynleg, m.a. að skoða hvernig frárennismál verða leyst innan reitsins.

1.6 Umhverfismat skv. 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga

Helstu áhrif fyrirhugaðra framkvæmda eru á mögulegar fornleifar sem kunna að finnast innan reitsins. Vegna lágrar landhæðar og hárrar grunnvatnsstöðu er talið nauðsynlegt að áætlaðar byggingar innan svæðis verði reistar á uppfyllingu og af þeim sökum verður rask óhjákvæmilegt. Nauðsynlegt er að gæta vel mögulegs votlendissvæðis á framkvæmdatíma.

1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Eins og segir í inngangi er gerð lýsingar deiliskipulags þessa unnin skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga.

Hafa skal samráð við Minjavörð Suðurlands á undirbúningsstigi og þá ýmsu aðila sem áhuga og beinna hagsmuna hafa að gæta innan reitsins.

Kalla skal eftir umsögn Skipulagsstofnunar og leita formlegs samráðs við Minjastofnun og Umhverfisstofnun um skipulag þetta.

Þegar tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir mun hún verða auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga auk þess sem hún verður kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Lausleg tímaáætlun skipulagsferlisins*

2020	okt	nóv	des	jan	feb	mars	apr	maí	júní
Lýsing á skipulagsáætlun og umsagnarferli									
Tillaga að deiliskipulagi									
Kynning á deiliskipulagstillögu á íbúafundi									
Tillaga fullunnin og afgreiðsla skipulagstillögu til auglýsingar									
Auglýsing og gildistaka									

* Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti, s.s. viðbrögð umsagnaraðila ofl.