



Húnaþing vestra

Deiliskipulag Hvammstangahafnar

Húnaþing vestra

Deiliskipulag Hvammstangahafnar

GREINARGERÐ
dags. 1.febrúar 2018



LANDMÓTUN[®]

Hamraborg 12, 200 Kópavogi, sími 575 5300

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í skipulags- og umhverfisstjórn þann _____ 20 ____

og í Sveitarstjórn Húnaþings vestra þann _____ 2018.

Tillagan var auglýst frá _____ 2018 með athugasemdafresti til _____ 2018 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2018.

_____. 20__.

Efnisyfirlit

1.	INNGANGUR.....	7
1.1	Forsendur	7
1.2	Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir	8
1.3	Skipulagssvæðið og núverandi ástand	9
1.4	Fornleifaskráning	10
1.5	Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar	13
1.6	Umferð og aðgengi.....	13
1.7	Veitukerfi.....	13
1.8	Sorphirða og eldsneytisgeymar.....	13
1.9	Skipulagsgögn og kortagrunnar	13
2.	Almennir Skilmálar	14
2.1	Almennir skilmálar	14
2.2	Byggingarreitir.....	14
2.3	Lóðir	14
2.4	Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð	14
2.5	Frágangur lóða	14
2.5	Nýtingarhlutfall	14
2.6	Bílastæði og hjólastæði	14
2.7	Hönnun og uppdrættir	15
2.8	Mæliblöð	15
2.9	Lagnir og veitur	15
2.10	Brunavarnir	15
3.	Sérskilmálar.....	16
3.1	Skilgreining hafnarsvæðis	16
3.2	Lóðir innan hafnarsvæðisins	16
3.2.1	Hafnarbraut 1.....	16
3.2.2	Hafnarbraut 3.....	16
3.2.3	Hafnarbraut 3a.....	16
3.2.4	Hafnarbraut 5.....	17
3.2.5	Hafnarbraut 7.....	17
3.2.6	Hafnarbraut 9.....	17
3.2.7	Hafnarbraut 11.....	18

3.2.8 Hafnarbraut 13.....	18
3.2.9 Brekkugata 2	18
3.2.10 Brekkugata 4	18
3.2.11 Brekkugata 4a	18
3.2.14 Höfðabraut 28.....	18
3.2.15 Höfðabraut 30.....	19
3.2.16 Höfðabraut 32.....	19
3.3 Skilgreining fyrir verslunar- og þjónustusvæðið	19
3.3.1 Strandgata 1.....	19
3.4 Opið svæði og dvalarsvæði	20
3.5 Gangstéttir/Göngustígar/útivistarstígar.	20
3.6 Flotbryggjur og sjósetningarrenna.....	21
3.7 Olútankar og sorp.....	21
4. Umhverfisáhrif	21
5. AUGLÝSING.....	22
5.1 Auglýsingatími.....	22
5.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra (viðbótartexti eftir auglýsingu).....	22
5.3 Afgreiðsla eftir auglýsingu.....	22
6. Heimildaskrá	23
7. Viðauki I.....	24
7.1. Valkostagreining.....	24
Mynd 1-1 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.....	7
Mynd 1-2 Afmörkun skv. hafnarreglugerð.....	8
Mynd 1-3. Hluti af þéttbýlisuppdraetti Aðalskipulags Húnaþing vestra.....	8
Mynd 1-4. Skráðar fornleifar skv. fornleifaskráningu.	11
Mynd 3-1. Möguleg ásynd íbúðarblokkar frá smábátahöfn.	19
Mynd 7-1. Staðsetningarkostir fyrir fyrirhugað fjölbýlishús.	24
Tafla 1-1. Aldur og varðveislumat húsa innan deiliskipulagssvæðisins.....	13

1. INNGANGUR

1.1 Forsendur

Deiliskipulagssvæðið liggur vestan Strandgötu, Brekkugötu og Höfðabrautar og er samtals um 11 ha að stærð.



Mynd 1-1 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins

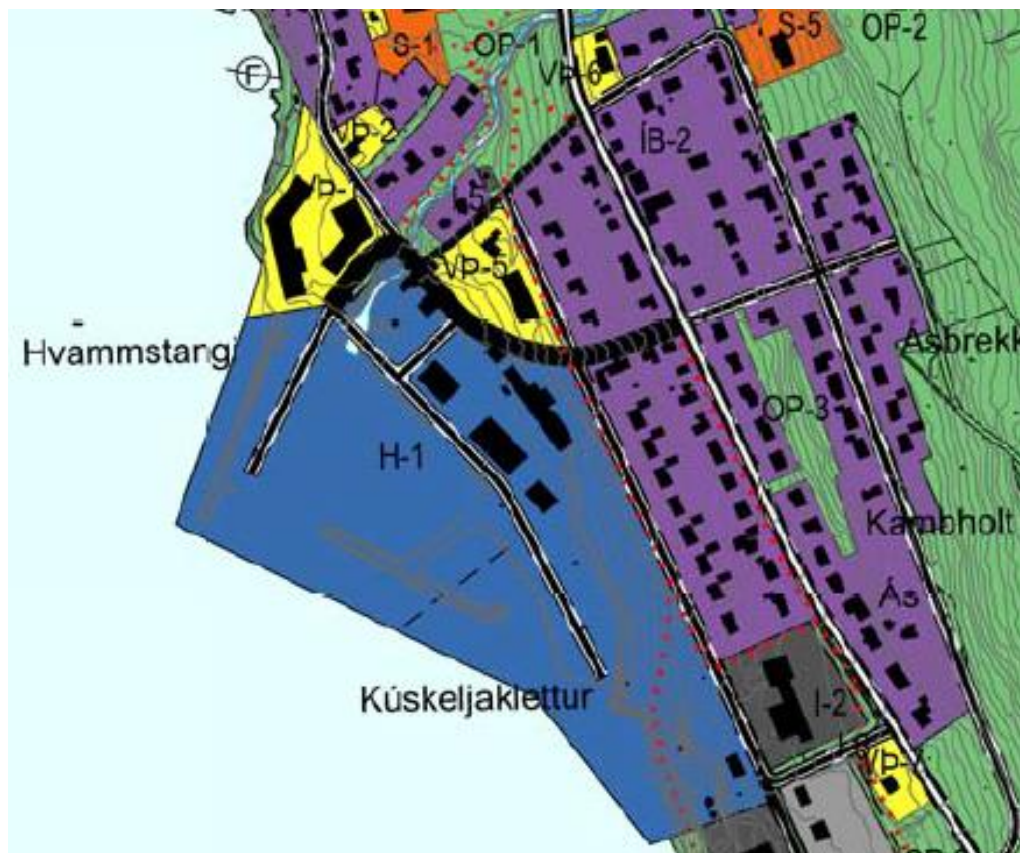
Hafnarsvæðið er afmarkað skv. afmörkun hafnarreglugerðar fyrir Hvammstangahöfn (nr. 283/2013). Innan svæðisins rúmast þjónusta sem sinnir þeirri umferð sem fer um svæðið. Innan svæðisins eru leyfð önnur landnotkun í hlutföllunum 30/70. Hafnarsvæði heyrir undir viðkomandi hafnarstjórn. Norðan við svæðið er verslunar- og þjónustusvæði sbr. kafla 1.2.



Mynd 1-2 Afmörkun skv. hafnarreglugerð

1.2

Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir



Mynd 1-3. Hluti af þéttbýlisupprætti Aðalskipulags Húnaþing vestra

Deiliskipulagssvæðið liggur innan svæðis sem skilgreint er í Aðalskipulagi Húnaþings vestra 2014-2026 sem hafnarsvæði (H1) og verslunar- og þjónustusvæði.

Um hafnarsvæði og svæði fyrir verslun og þjónustu kemur eftirfarandi fram í Aðalskipulagi Húnaþings vestra 2014-2026.

Hafnarsvæði

Markmið: Lögð er áhersla á gott framboð á lóðum undir hafnsækna starfsemi.

Leiðir: Tryggt verði eðlilegt svigrúm fyrir þróun smábátahafnar og uppbyggingu verbúða

Innan hafnarsvæða er unnt að gera óverulegar breytingar á hafnarbakka, bryggjum og landfyllingum án þess að breyta þurfi aðalskipulagi svo fremur að það rúmist innan viðkomandi landnotkunarafmörkunar fyrir hafnarsvæðið, en gera skal grein fyrir slíkum breytingum í deiliskipulagi. Hafnarsvæðin eru sýnd með blágráum lit. Nýtingarhlutfall á hafnarsvæðinu skal almennt vera 0.2 – 0.6.

H-1 Hafnarsvæðið er afmarkað skv. afmörkun Hafnarreglugerðar fyrir Hvammstangahöfn. Innan svæðisins rúmast þjónusta sem sinnir þeirri umferð sem fer um svæðið. Stærð 9,9 ha.

Verslun og þjónusta

Markmið: Lögð er áhersla á gott framboð á verslunar- og þjónustulóðum.

Leiðir: Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd og áhersla lögð á vandaðan umhverfisfrágang.

Við skipulag byggðar og hönnun bygginga verði þess gætt að starfsemi geti þróast og breyst og hús og svæði nýst til annarra nota en upphaflega var áætlað. Þannig sé stuðlað að sveigjanleika og lífvænleika byggðarinnar. Nýtingarhlutfall verslunar- og þjónustusvæði skal vera 0.2 – 0.6.

VP-1 Svæði á Tanganum fyrir verslun og þjónustu. Stærð 0,9 ha

1.3 Skipulagssvæðið og núverandi ástand

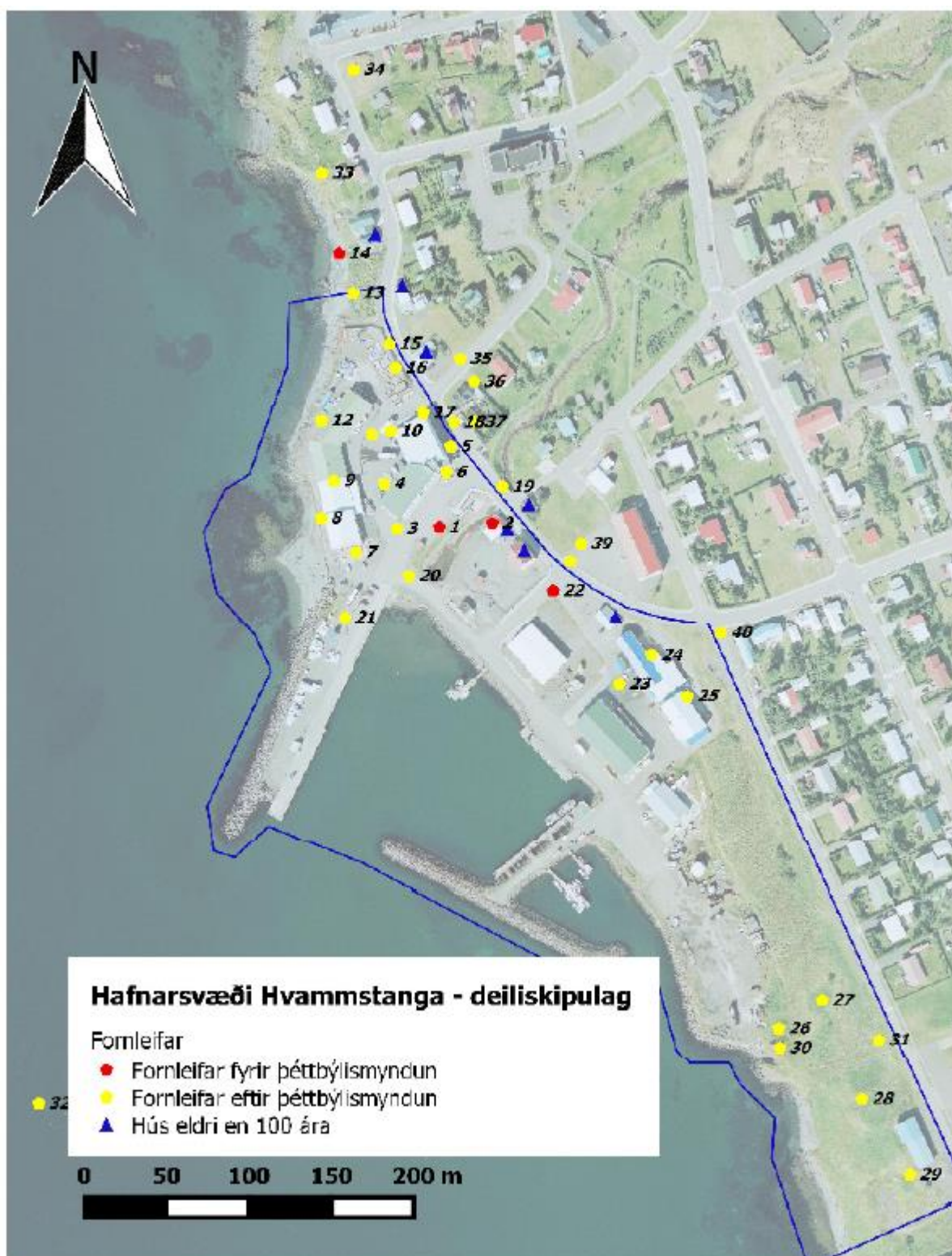
Svæðið hefur tekið breytingum í gegnum árin vegna breyttra umsvifa í sjávarútvegi. Fjölgun hefur verið á eign smábáta/sportbáta á undaförnum árum og mikil þörf er fyrir

að bæta aðstöðu við smábátahöfnina og uppistöðu báta. Viðlegukantarnir eru þrír. Norðurkanturinn er 140 metra steypur kantur, þar af 70 metrar með um 5,0 metra dýpi við kant sem er mest notaður til uppskipunar. Við suðurkantinn er 71 metra löng trébryggja fyrir minni fiskibáta. Við austurkant, samsíða Hafnarbraut er 40 metra löng trébryggja með 2,5 tonna löndunarkrana. Flotbryggjur eru tvær, önnur er trébryggja um 12 metra löng og hin steypd um 24 metra löng.

1.4 Fornleifaskráning

Í deiliskipulagi er skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 fjallað um friðaðar og friðlýstar minjar. Allar fornleifar, hús og mannvirki, 100 ára og eldri eru friðaðar og er óheimilt að haggja við þeim án leyfis Minjastofnunar Íslands. Um friðlýstar minjar gilda strangari verndarákvæði og flokkast þær sem þjóðminjar. Í tengslum við vinnu við deiliskipulagið hefur farið fram fornleifaskráning á skipulagssvæðinu (Óskar Leifur Arnarsson og Sólveig Hulda Benjamínsdóttir).

Á deiliskipulagsupphætti er sýnd staðsetning á minjum og flokkun þeirra í fornleifar (eldri en ca. 1900), hús eldri en 100 ára og fornleifar-hús og mannvirki frá því fyrir 1895. Fornleifaskráning er fylgigagn með deiliskipulaginu.



Mynd 1-4. Skráðar fornleifar skv. fornleifaskráningu.

Niðurstaða í kafla 4 og 5:

"Mestur þéttleiki skráðra minja er sitthvoru megin við Syðri-Hvammsá, meðfram Víkinni að sunnan verðu og út á tangann (Hvammstanga) að norðan. Flestar minjarnar sem skráðar voru eru fremur ungar, eða frá því um og eftir aldamótin 1900. Þær tengjast þéttbýlismyndun á

tanganum sem hófst eftir að staðurinn varð verslunarstaður árið 1895 og eru minjar um búsetu, landbúnað, slátrun, verslun, veiðar og fiskverkun. Þó verður að benda á það að heimaútræði bæjanna Kirkjuhvamms og Syðsta-Hvamms hefur lengi verið stundað frá þessum stað og elstu heimildirnar um svæðið frá upphafi 13. og 15. aldar, sem bendir til að þarna hafi staðið naust fyrir báta beggja vegna við árósin sem var á landamerkjum jarðanna.

Töluvert margar minjar lenda inn á skipulagssvæðinu og eru minjar nr. 1856-15, 16, 26, 27, 28 og 31 í mikilli hættu vegna nýrra framkvæmda í fyrirhuguðu skipulagi (tillaga frá janúar 2017). Þó má benda á að þessar minjar eru allar frá því eftir 1900 og einhverjar þeirra stóðu langt fram á 20. öldina. Flestar minjarnar sem skráðar voru eru heimildir um minjar og minjastaði, þar sem að framkvæmdir á 20. öld hafa hulið eða eyðilagt þær flestar. Nákvæm staðsetning er byggð á eldri kortum, heimildum og ljósmyndum. Þó er ekki ólíklegt að undir malbiki og steypu leynist eitthvað enn.

Helst eru minjar í hættu á lóð Strandgötu 1. Þá er möguleiki á að minjar geti leynst á lóðum Hafnarbrautar 3, 9, 11 og 13. Heimildir eru um bæi í nágrenni við Höfðabraut 28 og á lóð Höfðabrautar 30."

„Alls voru skráðir 40 stakir minjastaðir og 7 hús innan og rétt utan við skipulagssvæðið. Af þessum 40 minjum er einungis ein tóft sýnileg í dag. Innan reitsins eru 2-3 hús sem eru uppistandandi að hluta eða öllu leiti og eru aldursfriðuð eða umsagnarskyld. Svæðinu hefur mikið verið raskað, en fyrstu íbúðarhúsin á Hvammstanga voru byggð um 1900. Hafnarsvæðið hefur því tekið miklum breytingum á 20. öld. Minjarnar sem skráðar voru eru flestar frá fyrri hluta 20. aldar, en þó eru heimildir um naust á svæðinu frá 13.-15. öld og þeim hafa fylgt uppsátur. Gera má ráð fyrir að enn leynist minjar undir yfirborði, þó þær sjáist ekki í dag.

Minjarnar sem skráðar voru tengjast sjósókn fyrri alda og upphafi þéttbýlis á Hvammstanga. Um helmingur minjanna er staðsetning húsa og mannvirkja sem eru sýnd á korti frá 1912, en eru nú horfin. Auk þess eru heimildir um hjalla, naust, uppsátur, bryggjur brýr og vegi.“

Aldur húsa og varðveislumat

Hvammstangi mun hafa orðið löggiltur verslunarstaður árið 1895. Þá voru engin íbúðarhús á staðnum en fyrsta íbúðarhúsið var byggt árið 1900. Verslun var blómleg á fyrstu árum 20. aldar og voru starfandi tveir kaupmenn og eitt pöntunarfélag. Árið 1906 bættist við enn einn kaupmaðurinn og svo var Kaupfélag Vestur-Húnvetninga svo stofnað 15. febrúar 1909. Nokkru síðar var Verslun Sigurðar Pálmasonar stofnuð eða 1914 og árið 1926 byggði Sigurður verslunar- og íbúðarhúsnæði og stendur sú bygging enn. Sigurður Davíðsson og Gunnar Kristófersson hófu verslunarrekstur um svipað leyti og Sigurður Pálmason, en hús Gunnars má sjá við Strandgötuna á Hvammstanga. Sigurður Davíðsson rak sína verslun allt til ársins 1970 á Hvammstanga en árið 1930 kom hann upp útibúi við Norðurbraut og var það ein af fyrstu þjóðvegasjoppum á landinu.

Húsnúmer	Byggingar ár	Lýsing	Varðveislumat
Strandgata 1	1942/56	Kaupfélagshús byggt 1956 en vörugymslur nokkuð fyrir eða 1942	Meðal varðveislugildi, hluti af verslunarsögu staðarins og áberandi hluti götumyndar.
Brekkgata 2	1926/28	Verslun Sigurðar Pálmasonar ásamt fjósi og hlöðu.	Hátt varðveislugildi, hluti af verslunarsögu og áberandi hús í bæjarmyndinni.

Brekkugata 4a	1963/74/84	Frystihús og sláturhús byggt árið 1963, með viðbyggingum frá 1974 og 1984 upprunalega byggt sem sláturhús en nýtt síðar sem rækjuvinnsla	Lítið varðveislugildi.
Brekkugata 4a	1960	Steinhús	Lítið varveislugildi
Brekkugata 4	1909	Pakkhús byggt árið 1909 og er eitt af elstu húsum á Hvammstanga	Stakt hús sem hefur mikið varðveislugildi.
Hafnarbraut 1	1994/95	Vigtarhús og hafnarvog	Lítið varðveislugildi.
Hafnarbraut 3	1998	Iðnaðarhús	Lítið varðveislugildi.
Hafnarbraut 5	1980	Iðnaðarhús	Lítið varðveislugildi.
Hafnarbraut 7	1980	Iðnaðarhús	Lítið varðveislugildi.
Höfðabraut 30	1988	Hús reist fyrir björgunarsveitina árið 1988.	Lítið varðveislugildi.

Tafla 1-1. Aldur og varðveislumat húsa innan deiliskipulagssvæðisins.

1.5 Helstu markmið deiliskipulagstillögunnar

- Að skilgreina núverandi og nýjar lóðir og lóðarstærðir á svæðinu
- Að bæta aðstöðu við smábátahöfn.
- Að skilgreina öruggar umferðarleiðir fyrir, akandi, hjólandi og gangandi vegfarendur.
- Að bæta umhverfi hafnarsvæðisins.
- Að fyrirkomulag bygginga, gatna og nýrra hafnarstíga styrki bæði og efli ásýnd hafnarsvæðisins og gefi heildstætt yfirbragð.

1.6 Umferð og aðgengi

Aðkoma að svæðinu er frá Höfðabraut, Brekkugötu og Strandgötu. Götur eru almennt um 7.0 m breiðar. Gangstétt er beggja vegna við Strandgötu, vestan megin við Brekkustíg, beggja vegna við Hafnarbraut. Göngustígar liggja eftir hafnarkanti þar sem gert er ráð fyrir dvalarsvæðum og áningarstöðum. Útivistarstígur liggja út frá göngustígnum um opið svæði að Höfðabraut og meðfram ströndinni til suðurs og norðurs.

1.7 Veitukerfi

Lagnaleiðir eru í götum og gangstéttum. Kvöð er lögð á þær lóðir sem stofnæðar liggja um.

1.8 Sorphirða og eldsneytisgeymar

Sorphirða á svæðinu er hluti af almennri sorphirðu á Hvammstanga. Gott aðgengi skal vera að sorptunnum. Gerð er krafa um skýli fyrir 2 ílát til flokkunar. Á hafnarsvæðinu eru sorpgámar og eldsneytisgeymar staðsettir á sameiginleg rými annars vegar við smábátahöfnina og hins vegar á uppskipunarhöfnina.

1.9 Skipulagsgögn og kortagrunnar

Skipulagið er unnið á grunna frá Loftmyndum ehf.

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar dagsettur 7. desember 2017 í mælikvarða. 1:1000.

2. ALMENNIR SKILMÁLAR

2.1 Almennir skilmálar

Almennir skilmálar gilda um allar lóðir á skipulagssvæðinu, nema annað sé tekið fram í sérskilmálum einstakra lóða.

2.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti sýna hámarksgrunnflöt og skulu byggingar vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum: Einstakir byggingarhlutar, s.s. brunastigar, reykháfar, skyggni, gluggafrágangur, pallar og svalir mega skaga út fyrir byggingarreit, þar sem aðstæður á lóð leyfa að mati byggingarnefndar m.t.t. stærðar lóðar og aðliggjandi húsa.

2.3 Lóðir

Lóðarmörk og stærð lóða eru sýnd á skipulagsupprætti. Innra skipulag lóða svo og stærðir húsa, aðkomu- og athafnasvæði skal unnið í samráði við byggingarfulltrúa og skal afstöðumynd og/eða lóðarmynd lögð inn til samþykktar þegar sótt er um byggingarleyfi. Deiliskipulagið skilgreinir núverandi lóðir og ný lóðarmörk.

2.4 Girðingar, verandir og tröppur við íbúðabyggð

Skjólveggir á lóð skulu ekki vera nær lóðarmörkum en sem nemur hæð þeirra. Að öðru leyti gildir grein 2.3.5 í byggingarreglugerð.

2.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal vera í samræmi við skipulagsupprætti, úthlutunarskilmála og almennt í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr.112/2012. Á aðalupprætti skal sýna allan frágang á lóð s.s. fláa, girðingar, bílastæði og gangstéttar. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandinu í þeirri hæð, sem sýnd er í mæliblöðum og bera allan kostnað af því.

Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum þeirra. Leyfilegt er að reisa girðingar á lóðarmörkum allt að 1,20m á hæð. Lóðarhafar skulu hafa með sér samráð um frágang og framkvæmdir.

2.5 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint fyrir hverja lóð sbr. kafla 3.2. og 3.3.

2.6 Bílastæði og hjólastæði

Vegna atvinnuhúsnæðis skal almennt gera ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² húsnæðis þar sem því verður við komið. Bílastæði eru í flestum tilfellum sýnd á skipulagsupprætti en þar sem þau eru ekki sýnd þá eru þau leyst innan lóðar og skal sýna fyrirkomulag þeirra á mæliblöðum.

Um bílastæði fyrir hreyfihamlaða gilda ákvæði byggingarreglugerðar 112/2012.

Almenningsbílastæði utan lóða eru samtals 33 á eftirfarandi svæðum:

- Við Hafnarbraut eru 17 bílastæði og tvö rútustæði
- Á Norðurbryggjunni eru 24 bílastæði og 2 rútustæði.

Hjólastæði eru ekki sýnd á deiliskipulagsupprætti en verða staðsett á útivistarsvæðum og eftir atvikum innan lóða.

2.7 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Þar sem hús standa á sömu lóð skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

2.8 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir megin hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Byggingarreitur sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblöð sýna einnig viðmiðunarhæðir gangstétta og gatna við lóðarmörk, sem er þá einnig lóðarhæð á þessum mörkum.

Aðalmænisstefna er sýnd á skipulagsuppdrætti þar sem gerðar eru kvaðir um slíkt, en þakform er að öðru leyti frjálst.

2.9 Lagnir og veitur

Ný hús verða tengd núverandi stofnlögnum meðfram vegum og stígum.

2.10 Brunavarnir

Um brunavarnir gilda ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

3. SÉRSKILMÁLAR

3.1



Horft yfir hafnarsvæðið.

Skilgreining hafnarsvæðis

Hafnarsvæðið er afmarkað skv. hafnarsvæðisafmörkun í hafnarsamþykkt og gildandi Aðalskipulagi Húnaþings vestra 2014-2026. Innan svæðisins eru leyfð önnur landnotkun í hlutföllunum 30/70. Á hafnarsvæði er gert ráð fyrir stórskipahöfn, smábátahöfn og þá aðstöðu sem smábáta- og skemmtibátaútgerð kallar á. Á svæðinu er gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og verslunar- og þjónustustarfsemi, s.s. þjónustu við ferðamenn. Ef um starfsleyfisskylda starfsemi er að ræða skal sérstaklega hugað að landnotkun aðliggjandi lóða.

Öll starfsemi skal vera í fullu samræmi við byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga, s.s. um hollustuvernd, mengun og hljóðvist.

Lóðir á hafnarsvæðum eru skilgreindar um núverandi og nýjar byggingar. Vísað er í kafla 3.2 fyrir skilmála fyrir einstaka byggingarreiti innan hafnarsvæðis.

3.2 Lóðir innan hafnarsvæðisins

3.2.1 Hafnarbraut 1

Atvinnulóð, núverandi nýting:

Vigtarhús (1994) 34,3 m² og hafnarvog (1995) 66,7 m²

Lóðarstærð 641 m²

Nýtingarhlutfall 0,05.

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.2 Hafnarbraut 3

Atvinnulóð, núverandi nýting:

Aðstaða fyrir sjúkrabíl og geymslur byggt árið 1998. Stærð 657,4 m²

Lóðarstærð 1900 m²

Gert er ráð fyrir nýjum byggingareit sunnan við núverandi byggingu. Innan byggingarreits er heimilt að reisa 1 hæðar byggingu. Hámarks grunnflötur byggingar 178 m². Samræmis skal gæta í útliti nýrra byggingar á lóð við núverandi byggingu hvað varðar efnisval, hæð byggingar og þakgerð.

Nýtingarhlutfall 0,5.

3.2.3 Hafnarbraut 3a

Atvinnulóð, núverandi nýting:

Spennistöð um 8 m²

Lóðarstærð mælt 76,1 m²

Nýtingarhlutfall 0,10.

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.4 Hafnarbraut 5

Atvinnulóð, núverandi nýting:

Iðnaðar- og atvinnustarfsemi, byggt 1980 1176,5 m²

Lóðarstærð 2136 m²

Nýtingarhlutfall 0,6.

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.5 Hafnarbraut 7

Atvinnulóð, núverandi nýting:

Iðnaðarhús, trésmiðja byggt 1980 342 m²

Lóðarstærð 2086 m²

Nýtingarhlutfall 0,16

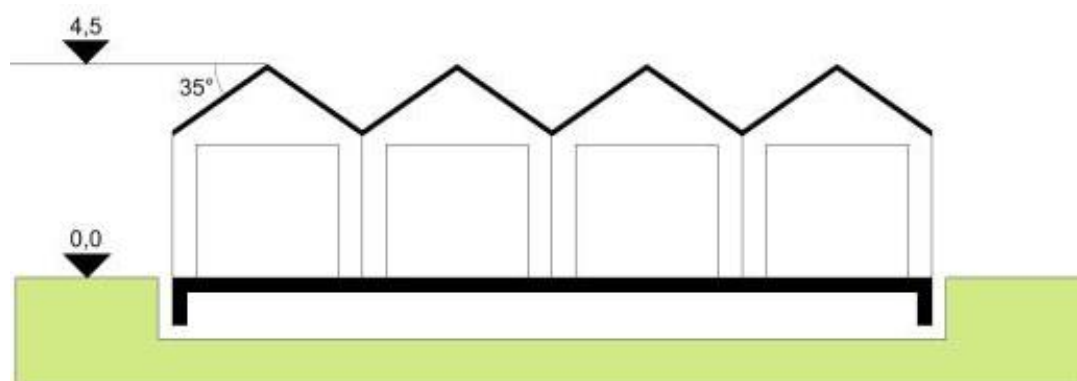
Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.6 Hafnarbraut 9

Atvinnulóð, möguleg bátageymsla og verbúð, óbyggð

Innan lóðar er heimilt að reisa byggingu allt að 192m² að stærð á 1 hæð. Heimilt er að skipta byggingu upp í allt að 4-5, 48m² (4x12m) einingar. Mænishæð verði að hámarki 4,5 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Þakhalli skal vera á bilinu 30°-35°. Samræma skal þakhalla, þakform, efnis- og litaval bygginga innan lóðar.

Nýtingarhlutfall er 0,64. Hámarkshæð í mæni er 4,5m.



Skýringarmynd af bátageymslu og verbúð.



Mögulegt útlit á bátageymslu og verbúð. Lóðarstærð 919 m² og nýtingarhlutfall 0,21.

3.2.7 Hafnarbraut 11

Atvinnulóð, möguleg bátageymsla og verbúð, óbyggð

Innan lóða er heimilt að reisa byggingu allt að 192m² að stærð á 1 hæð. Heimilt er að skipta byggingu upp í allt að 4-5, 48m² (4x12m) einingar. Mænishæð verði að hámarki 4,5 metrar yfir uppgefnum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Þakhalli skal vera á bilinu 30°-35°. Samræma skal þakhalla, þakform, efnis- og litaval bygginga innan lóðar.

Lóðarstærð 977 m²

Nýtingarhlutfall 0,20.

3.2.8 Hafnarbraut 13

Syðst á deiliskipulagssvæðinu er lóð ætluð sem uppsátur fyrir báta. Markmiðið með því er að reyna að koma í veg fyrir að bátar safnist upp óskipulega á svæðinu.

Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu innan lóðar og kvöð er um snyrtilegan frágang.

Lóðarstærð 835 m²

3.2.9 Brekkugata 2

Verslunar og þjónustulóð, núverandi nýting:

Skrifstofuhúsnæði steinhús byggt 1926 490,58 m²

Veitingastaður byggt 1928 1, 120,0 m²

Lóðarstærð 1470 m²

Nýtingarhlutfall 0,30.

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.10 Brekkugata 4

Atvinnulóð, núverandi nýting:

Verslunarminjasafn og handverkssala byggt 1909 185,8 m²

Lóðarstærð 573 m²

Nýtingarhlutfall 0,3.

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.11 Brekkugata 4a

Iðnaðar og atvinnulóð, núverandi nýting:

Rækjuverksmiðja byggð 1974 875 m²

Frystihús/rækjuvinnsla byggt 1984 62,8 m², steinhús byggt 1960 30,0 m² og iðnaðar- og atvinnustarfsemi 1176,5 m², byggt 1980. Samtals byggingarmagn 2144 m².

Lóðarstærð 3412 m²

Nýtingarhlutfall 0,6.

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.14 Höfðabraut 28

Íbúðarlóð óbyggð:

Íbúðarhús grunnflötur 300 m² og heildarbyggingarmagn 1800 m²

Fimm hæðir + kjallari,

Lóðarstærð 4500 m²

Nýtingarhlutfall 0,4.

Hámarks vegg hæð m.v. gólfhæð aðkomuhæðar 14 m.

Þakhalli 0°.



Mynd 3-1. Möguleg ásjón íbúðarblokkar frá smábátahöfn.

3.2.15 Höfðabraut 30

Athafnalóð, núverandi nýting:

Björgunarsveitarhús, byggt 1988, 312,4 m²

Lóðarstærð 797 m²

Nýtingarhlutfall 0,39

Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð.

3.2.16 Höfðabraut 32

Atvinnulóð, óbyggð

Innan lóðar er heimilt að reisa byggingu allt að 170 m² að stærð á 1 hæð. Mænishæð verði að hámarki 6,5 metrar yfir uppgefnunum aðalgólfkóta á mæli- og hæðarblaði. Þakhalli skal vera á bilinu 30°-35°.

Lóðarstærð 501 m²

Nýtingarhlutfall 0,34.

3.3 Skilgreining fyrir verslunar- og þjónustusvæðið

Verslunar- og þjónustusvæðið er á nyrsta hluta deiliskipulagssvæðisins. Samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þá er þar gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Öll starfsemi skal vera í fullu samræmi við byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga, s.s. um hollustuvernd, mengun og hljóðvist.

Lóðin er skilgreind fyrir núverandi byggingar og stækkun á byggingarreitum fyrir verslun og skrifstofur, vörugæmslu og eldsneytisafgreiðslu. Skilmálar eru í kafla 3.3.1 fyrir verslunar- og þjónustusvæðið.

3.3.1 Strandgata 1

Verslunar og þjónustulóð, núverandi nýting:

Verslanir og skrifstofur byggt 1956, 1678 m²

Vörugæmsla byggð 1942 1564 m²

Safn og veitingastaður 1942 1286,4 m²

Stækkun á byggingarreit fyrir verslanir og skrifstofur 175 m²

Stækkun á byggingarreit fyrir vörugeymslu 723 m²

Tillaga að eldsneytisafgreiðslu með kortasjálfsala fyrir díselolíu (litaða og ólitaða), 140 m². Tankur verður staðsettur innan girðingar en afgreiðsla fyrir utan. Við tank, áfyllingu, dælu- og afgreiðslutæki verða settar árekstrarvarnir. Tankur (10m³) verður ofanjarðar með lekavörn. Sand- og olíuskilja (3.3 m²) verður samkvæmt ÍST EN 858-1:2002/2003 staðli.

Lóðarstærð 9719 m²

Nýtingarhlutfall 0,55

3.4 Opið svæði og dvalarsvæði



Vinsæll veiðistaður við Syðri-Hvammsá.

Þegar hefur verið gengið frá gönguleið og dvalarsvæði við Syðri Hvammsá þar sem m.a. er vinsæll veiðistaður barna. Vestan við Selasetrið er gert ráð fyrir dvalarsvæði sem tengist áningarstað og gönguleið við ströndina. Mögulegt er að koma fyrir göngubrú yfir ána til að tengja svæðin saman og er hún sýnd á skipulagsuppdraetti til skýringar. Austan við smábátabryggju er opið svæði með áningarstað. Gert er ráð fyrir því að ganga frá svæðinu sem gras og gróðursvæðum þannig að nýta megi svæðið til ýmissa viðburða sem tengjast hafnar svæðinu. Syðst á svæðinu er gert ráð fyrir dvalarsvæði í tengslum við minjar. Brekkan á milli Höfðabrautar og athafnasvæðis hafnarinnar er opið svæði með útivistarstígum meðfram ströndinni og til teningar við aðliggjandi byggð.

3.5 Gangstéttir/Göngustígar/útivistarstígar.

Megin gönguleiðin í gengum svæðið er hafnarstígur sem liggur meðfram bryggjukanti við Hafnarbraut. Frá þeim stíg liggur malbikaður stígur vestan við Selasetrið sá stígur er jafnframt þjónustuaðkoma að vöruhúsinu og í framhaldinu er útivistarstígur meðfram fjörunni til norðurs. Frá smábátabryggju liggur göngustígur til suðurs þar sem hann tengist útivistarstíg að Höfðabraut og meðfram ströndinni. Gangstéttar og göngustígar skulu vera 1,5-3 m breiðir og yfirborð hellulagt eða malbikað. Útivistarstígar skulu vera 1-1,5 m breiðir malarstígar.

3.6 Flotbryggjur og sjósetningarrenna



Timburbryggja og flotbryggjur

Tvær flotbryggjur eru sunnan við timburbryggjuna. Fyrirhugað er að bæta við nýrri flotbryggju innan hafnarsvæðisins og er möguleg staðsetning sýnd með brotalínu til skýringar á deiliskipulagsupphætti. Áður en endanleg staðsetning verður ákveðin þarf að kanna kyrrð og staðsetningu gagnvart sjávaröldu. Uppþökubraut, núverandi sjósetningarrenna fyrir smábáta er staðsett í kverkinni í norðausthorni uppskipunarhafnarinnar.

3.7 Olútankar og sorp

Olútankar og sorpílát eru staðsett á tveimur stöðum. Annars vegar við uppskipunarhöfnina og hins vegar smábátahöfnina.

4. UMHVERFISÁHRIF

Tillaga deiliskipulags hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi. Í tillögunni er ekki gert ráð fyrir neinum framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda nr. 106/2000.

Markmið deiliskipulagsins um bætt aðstöðu, bætt aðgengi og fegrun svæðisins er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og er ekki talið hafa neikvæð áhrif á umhverfið. Hækkandi sjávarstaða vegna hlýnunar loftlags mun ekki hafa áhrif á nýjar byggingar.

Talsvert öldulag er við ströndina og gera má ráð fyrir hækkandi sjávarstöðu á næstu árum vegna hlýnandi veðurfars jarðar og jarðlagahalla sem stöðugt dregur landið niður fyrir sjávarmál. Samhliða hækkandi sjávarstöðu eykst landbrot og æskilegt er að verja þau svæði sem verðmætust eru. Samkvæmt opinberum gögnum er spáð hækkandi sjávarstöðu. Sé miðað við hækkun meðalhita $+2^{\circ}\text{C}$ næstu 100 ár er spáð 0,4 m hækkun en allt að 0,9 m hækki meðalhiti um $+6^{\circ}\text{C}$. Mögulega gæti þurft að styrkja varnargarða meðfram sjávarsíðunni til varnar byggðar sem lægst er í landi í framtíðinni.

Ný íbúðarblokk við Höfðabraut 28 mun hafa ásýndarbreytingar í för með sér. Um er að ræða 5 hæða blokk á útsýnisstað við Höfðabraut og mun því breyta ásýnd og götummyndinni. Á móti kemur er að tiltölulega einfalt er að byggja á þessari lóð m.t.t. innviða.

5. AUGLÝSING

5.1 Auglýsingatími

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 2. maí til 14. júní 2017 og endurauglýst frá .xx til xx.xx 2018.

5.2 Athugasemdir og afgreiðsla þeirra (viðbótartexti eftir auglýsingu).

5.3 Afgreiðsla eftir auglýsingu

6. HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Húnaþings vestra 2014-2026,

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Fasteignaskrá (www.skra.is)

Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á hafnarsvæði Hvammstanga, Vestur-Húnavatnssýslu. (2017), Óskar Leifur Arnarsson og Sólveig Hulda Benjamínsdóttir.

Hafnarreglugerð fyrir Hvammstangahöfn nr. 283/2013

Lög um mannvirki nr. 160/2010.

Skipulagslög nr. 123/2012

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Skipulagsstofnun 2013. Leiðbeiningarblað 9, nýtt deiliskipulag.

Ýmsir eldri skipulagsuppdráttir og lóðateikningar af svæðinu.

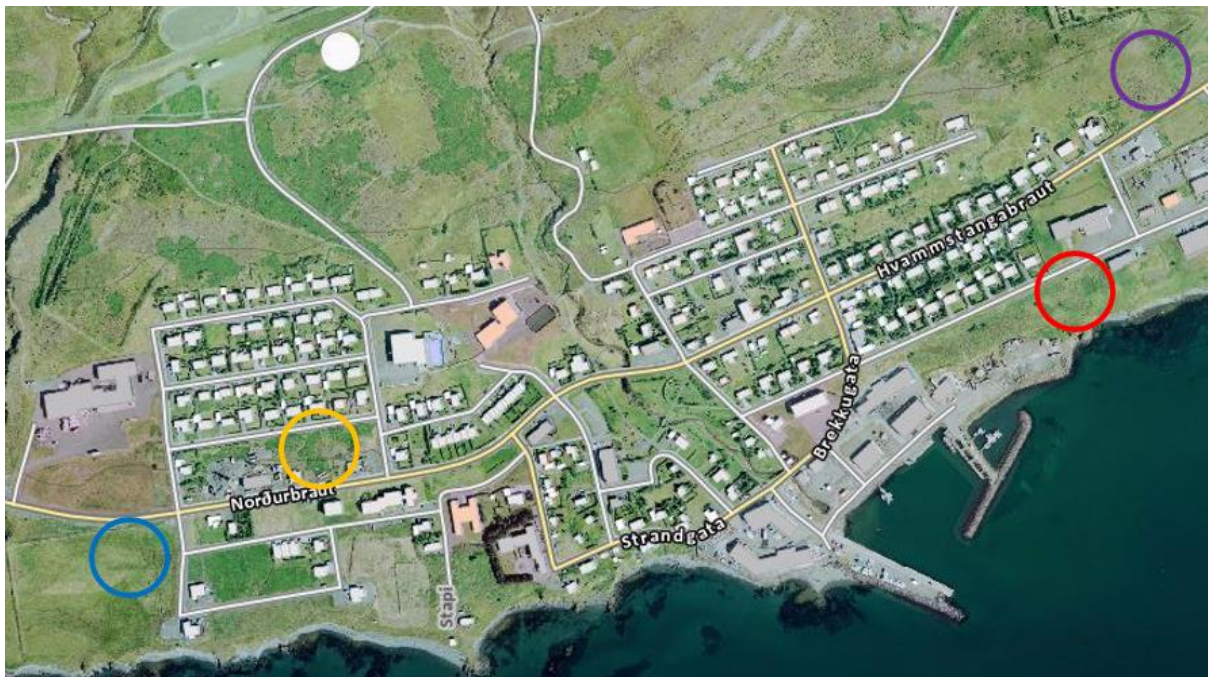
7. VIÐAUKI I

7.1. Valkostagreining

Við vinnu við deiliskipulagstillögu hafnarsvæðisins og mögulegrar staðsetningar fyrir 5 hæða íbúðablokk voru lagðir fram til skoðunar fjórir mögulegir valkostir um staðsetningu lóðar fyrir fyrirhugaða byggingu og voru staðarvalskostir metnir út frá eftirfarandi forsendum:

1. Tenging við veitur.
2. Gatnagerð.
3. Landhæð.
4. Fyrirliggjandi skipulag.
5. Útsýni og ásýnd.
6. Bílastæði og snjómokstur.

Á mynd 7-1 eru sýndir þeir kostir sem til greina komu út frá áður nefndum forsendum.



Mynd 7-1. Staðsetningarkostir fyrir fyrirhugað fjölbýlishús.

A. Kostur (blár hringur).

Í kosti A liggur fyrir deiliskipulag þar sem er gert ráð fyrir einbýlishúsum og parhúsum á einni hæð. Gera þyrfti því breytingu á því deiliskipulagi til þess að koma fyrir íbúðarblokk, fara í gatnagerð og fleira sem því fylgir. Ekki var vilji til að skerða möguleika á þessum lóðum í framtíðinni.

B. Kostur (gulur hringur).

Þar er í gildi deiliskipulag þar sem er gert ráð fyrir einbýlishúsum. Hæðarmismunur á Norðurbraut og Hjallavegar samsvarar um 3 hæða húsi og því kom ekki til greina að byggja hærra en 4 hæðir á þessari lóð. Breyta þarf deiliskipulagi, mun meiri skerðing á

útsýni frá nálægum íbúðarhúsum, eins vandamál með bílastæði og snjómokstur. Helsti kostur við þessa staðsetningu er nálægð við skóla.

C. Kostur (fjólublár hringur).

Kostur C þykir ekki álitlegur vegna t.d. breytingar á ásýnd við innkomu inn í kaптúnið, deiliskipulag er ekki til staðar og götutenging ekki heppileg inn á Hvammstangabraut og lagnakerfi ekki til staðar.

D. Kostur (rauður hringur).

Kostur D hefur yfirburði hvað varðar aðgengi að núverandi veitu- og umferðarkerfi fyrir slíkt mannvirki. Deiliskipulag er í vinnslu og möguleiki á að nýta landhalla til að koma byggingu neðar í landið og draga þar með úr hæð hússins. Húsið verður í línu við annað háhýsi (Mjólkurstöð) sem dregur úr ásýndartruflun. Sjávarútsýni þykir einnig eftirsóknarvert – útsýnislóð. Sjónræn áhrif eru minnst á þessum stað og lágmarkar skerðingu á útsýni sem og og skuggavarpi á nærliggjandi byggð.

Út frá þessu var niðurstaða valkostagreiningar tekin og var ákvörðun um kost D sem staðsetningu lóðar fyrir íbúðarblokk á deiliskipulagstillögu.

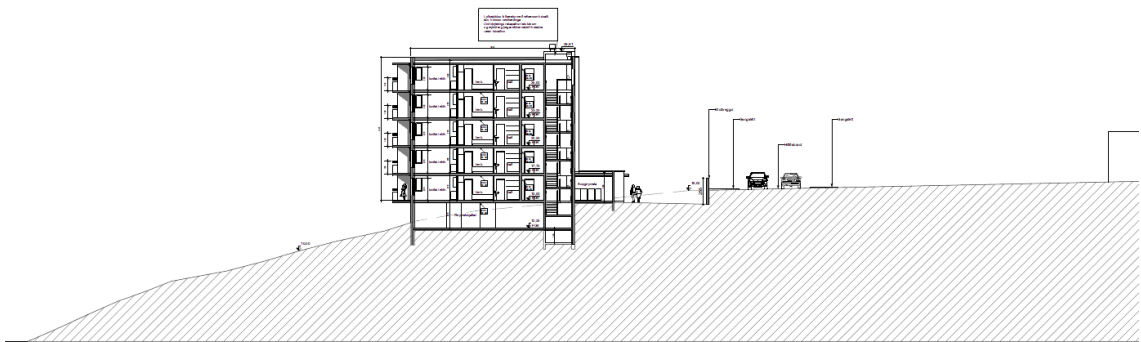
Hér að neðan eru tölvugerðar ásýndarmyndar og skuggavarpsmyndir sem sýna mögulegt útlit byggingar við Höfðabraut 28 og skuggavarpi á nærliggjandi íbúðarbyggð. Einnig möguleg afstaða húss innan lóðar og snið í götu og lóð.







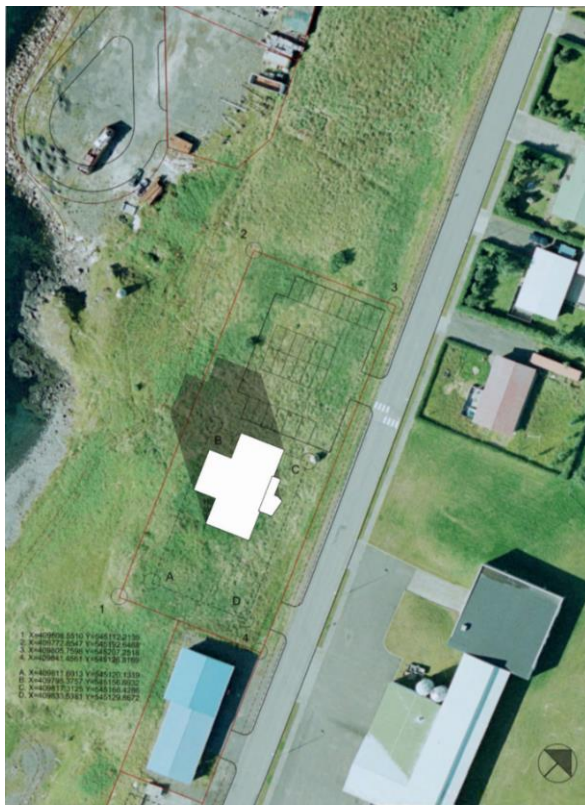




Skuggavarpsmyndir JÚNÍ



SKUGGAVARP
21. Júní kl. 13:00



SKUGGAVARP
21. Júní kl. 09:00



SKUGGAVARP
21. Júní kl. 17:00

Skuggavarpsmyndir MARS/SEPTEMBER



SKUGGAVARP
21. Mars / September kl. 13:00



SKUGGAVARP
21. Mars / September kl. 17:00



SKUGGAVARP
21. Mars / September kl. 09:00