



SKAGASTRÖND

DEILISKIPULAG HÓLANESSVÆÐIS

TILLAGA AÐ BREYTINGU

25.ágúst 2021



**Óskar Örn Gunnarsson
Björk Guðmundsdóttir**

Mynd 1. Mynd á forsíðu sýnir öguleg ásýnd eftir uppbyggingu (Mynd Arkþing / Nordic, ágúst 2021).

Deiliskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

frá _____ til _____

var samþykkt í sveitarstjórn þann _____ 2021.

Samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar var auglýst í B- deild

Stjórnartíðinda þann _____ 2021.

Efnisyfirlit

1. Inngangur	5
2. Markmið deiliskipulags	5
3. Forsendur deiliskipulags	5
3.1 Skipulagssvæði	5
3.2 Staðhættir	5
3.3 Minjar og hverfisvernd	6
3.4 Aðkoma	7
3.5 Tengsl við aðrar áætlanir	7
3.5.1 Aðalskipulag	7
3.5.2 Landsskipulag	8
4. Hönnun og uppdrættir	8
4.1 Hönnun	8
4.2 Mæli- og hæðarblöð	9
5. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi	9
5.1 Byggingar og lóðir	9
5.2.1 Fjörurbraut 6	9
5.2.1 Fjörurbraut 8	10
5.2 Bílastæði	10
5.3 Frárennsli	11
6. Áhrifamat	11
7. Skipulagsferlið	11
7.1 Kynning og samráð	11
7.2 Umsagnaraðilar	11
8. Heimildaskrá	12

Myndaskrá

Mynd 1. Mynd á forsíðu sýnir öguleg ásýnd eftir uppbyggingu (Mynd Arkþing / Nordic, ágúst 2021).	2
Mynd 2. Ríkjandi vindáttir á svæðinu samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands.....	5
Mynd 3. Fornleifaskráning frá 2009. Byggðasafn	6
Mynd 4. Hluti af uppdrætti Aðalskipulags Skagastrandar 2010-2022. Breyting afmörkuð með rauðu.	8
Mynd 5 Deiliskipulagsuppdráttur sem sýnir helsta fyrirkomulag á svæðinu.....	9
Mynd 6. Skýringarmynd sem sýnir helstu áform og fyrirkomulag á svæðinu. (Mynd Arkþing 2021)	10
Mynd 7. Möguleg ásýnd eftir uppbyggingu. (Mynd Arkþing / Nordic, ágúst 2021)	11

1. Inngangur

Gerð er breyting á deiliskipulagi Hólaness á Skagaströnd vegna áforma um uppbyggingu sjóbaða á svæðinu. Um er að ræða fyrstu breytingu á deiliskipulaginu sem samþykkt var árið 2012.

2. Markmið deiliskipulags

Sveitarfélagið hefur hug á að byggja upp sjóböð til að skapa aukið aðdráttarafl innan sveitarfélagsins, auka við fjölbreytileika ferðaþjónustu og styðja þannig við fjölgun starfa á Skagaströnd.

3. Forsendur deiliskipulags

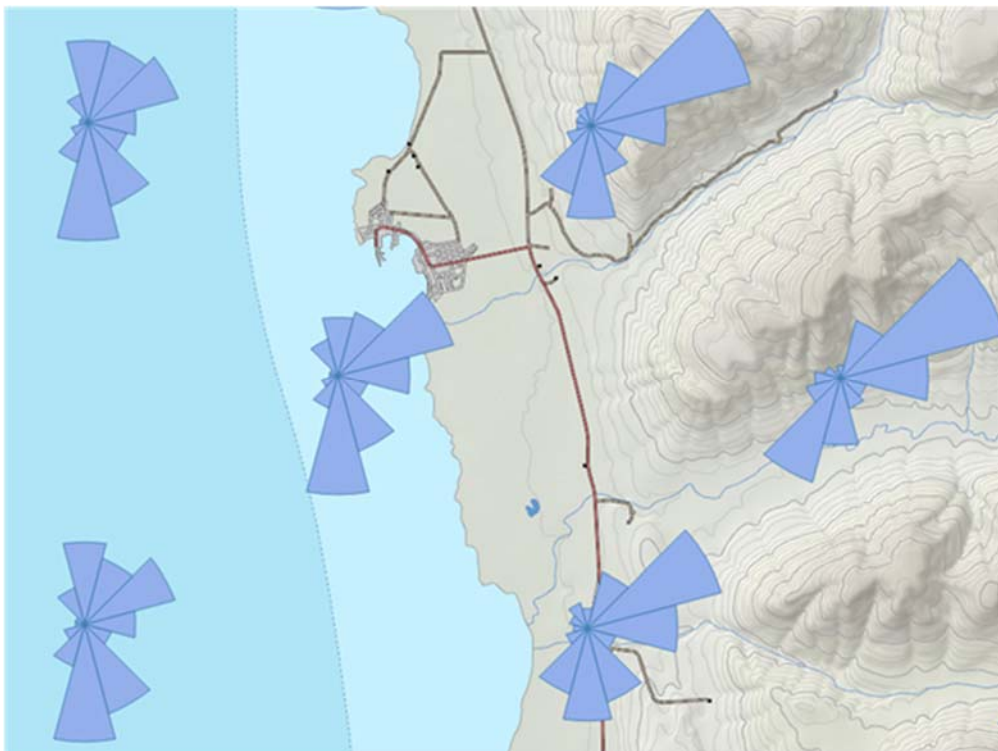
3.1 Skipulagssvæði

Skipulagssvæðið nær til lóðar við Fjörubraut 6 og afmarkast af strandlengjunni til vesturs, Fjörubraut 8 til suðurs, Hólaneshúsum til austurs og Árnesi til norðurs.

3.2 Staðhættir

Lóðin sem breytingin nær til er staðsett á Hólanesi og skráð við Fjörubraut 6. Ný lóðarmörk munu ná að ströndinni þar sem fallegar klappir ganga í sjó fram. Hæðarmismunur er um 6 metrar frá meginhæð lóðar og að fjöruborði. Innan breytingarsvæðisins er einnig að finna fjöru við Bunuvík.

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norðan-, sunnan- og austanáttir samkvæmt vindatlas Veðurstofu Íslands¹.



Mynd 2. Ríkjandi vindáttir á svæðinu samkvæmt Vindatlas Veðurstofu Íslands.

¹ Veðurstofa Íslands. Vindatlas sótt af vef 11.02.2021. <https://vindatlas.vedur.is/>

3.3 Minjar og hverfisvernd



Fornleifaskráning fyrir sveitarfélagið Skagaströnd var gerð árið 2009. Á svæðinu er að finna þrjár skráðar menningarminjar. Hverfisvernd er meðfram ströndinni, sjá nánar kafla 3.5.1.

- „Nr. 224 Hólanesvör, sem er lending

Staðhættir: Á svipuðum slóðum, hugsanlega fast sunnan við Frystihúsið á Fjörubraut 6 og 8.

Búið er að breyta landslaginu nokkuð á þessum stað og koma upp brimvarnargarði.

- Nr. 83, óþekkt, jarðfundnar minjar

Staðhættir: Við skráningu fornleifa á Skagaströnd var gengið fram á opinn skurð við húsið Árnes á Hólanesi. Skurður hafði verið grafinn meðfram austurgafli hússins vegna einhverra lagfæringa við húsið. Í skurðunum honum sáust glögg merki um eldri mannvist, móaska og kolaleifar. Engin eiginleg fornleifakönnun né uppmælingar voru gerðar, en látið nægja að hreinsa sniðið í austurhlið skurðarins að norðan. Frá grassverði var um 20sm þykkt lag af rótuðum grábrúnum moldarjarðvegi, þá tók við um 5sm gráleitt sandborið lag og undir því 7sm þykkt blandað lag af rauðleitri móösku, sandi og mold. Undir því var um 2-3sm þykkt

rauðleitt móöskulag með koladreif og loks að því er

Mynd 3. Fornleifaskráning frá 2009. Byggðasafn Skagfirðinga

virðist óhreyft sandlag niður í botn skurðarins um 15sm þykkt. Skurðurinn fer yfir vesturenda svolíttar upphækkunar, um 10- 30sm hærrí en umhverfið og um 17m löng austur-vestur og um 10m breið norður suður þar sem hún er breiðust í vesturendanum. Hugsanlega eru þetta útmörk byggingarinnar sem móaskan tilheyrir eða leifar öskuhaugs. Engin gjóskulög fundust á þessum stað í skurðinum og því er ekki hægt að segja til um hugsanlegan aldur þessara mannvistarlaga.

Verslunarhús var skammt suður af þessum stað á seinni hluta 19. aldar og má vera að minjarnar tengist því þótt vel geti verið að þær séu eldri.

- Nr. 244 Hólanes, verslunarhús

Staðhættir: Í bók Bjarna Guðmarssonar *Byggðin undir Borginni segir:* „Á Hólanesi stóðu [...] Hólanesverslunarhúsin, sem Frits Berndsen átti [...]“ (BB: 152). Miðað við kort V.Brædstrup Holm hafa þessi hús staðið á svipuðum slóðum og húsið Hólanes (b. 1930) stendur í dag (fmr.is).

Engar minjar voru sýnilegar fast við húsið en í skurði bak við Árnes, um 20m norðvestur af húsinu, fundust minjar undir sverði og í framhaldi af því til austurs má greina óljósa þúst eða upphækkun sem gæti einnig vísað á minja (sjá nánar nr.83 hér að framan). Verslun hófst á Hólanesi árið 1835 (PK: 37). Þar var fyrst Verslun Hildebrandts og Bergmanns fram til 1877 og síðar Verslun Münch og Bryde

(BB:95). Gömlu verslunarhúsin á Hólanesi brunnu til kaldra kola árið 1884 og voru þá nýlega komin í eigu Ole Möller (PK: 38).²

3.4 Aðkoma

Aðkoma að þjónustuhúsi fyrir sjóböðin verður af Fjörubraut en kvöð er um aðkomu um torgsvæði fyrir aðföng og aðra þjónustu.

3.5 Tengsl við aðrar áætlanir

3.5.1 Aðalskipulag

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins 2010-2022 sem staðfest var með auglýsingu í B-deild 24.01.2012 er svæðið skilgreint sem miðsvæði (M2). Um hann segir í aðalskipulaginu³:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
M2	Hólanes	Á svæðinu er m.a. íbúðir, listamiðstöð, söfn, Bjarmanes og Árnes. Stærð svæðis 1,4 ha.

Reiturinn er sýndur vestan við Hólanes í aðalskipulaginu en í því er Hólanes skilgreint sem miðkjarni fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi svo sem verslunum, veitingahúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Í kafla aðalskipulags um miðsvæðið segir m.a.:

„MARKMIÐ:

Miðsvæði Skagastrandar skal þjóna öllu sveitarfélaginu sem miðstöð menningar, stjórnsýslu og verslunar. Skapa skal miðsvæðinu sérstöðu í bæjarmyndinni þar sem áhersla verður lögð á þéttari byggð, skjól og rýmismyndun. Beina skal allri verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess. Ásýnd miðbæjar verði fegruð með gróðri og vönduðum yfirborðsefnum.

Svigrúm verði fyrir breytingar á núverandi húsnaði og nýbyggingar sem falla að yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar og hlutverki svæðisins sem miðkjarna. Leitast verði við að fylla í eyður þar sem tækifæri er til og að beina nýrri verslun og þjónustu á miðsvæðið. Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd byggðarinnar og áhersla lögð á að frágangur á svæðinu sé vandaður, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Á skipulagsupprætti fær miðsvæði dökkulan lit.

Breytingarsvæðið er að hluta til skilgreint sem hverfisverndarsvæði í aðalskipulagi (H4). Í greinargerð með deiliskipulaginu segir: *Markmið hverfisverndarinnar er að stuðlað verði að varðveislu náttúruminja, fornleifa og annarra söguminja, sem m.a. rennir styrkari stoðum undir ferðaþjónustu á svæðinu.*

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
H4	Hólanes	Á Hólanesi eru minjar en auk þess sérstök og falleg náttúra, gróður og sæbarðir klettur, fjaran skil hafs og lands. Sérstakar jarðmyndanir.

² Guðmundur St. Sigurðsson, Guðný Zöega og Bryndís Zöega. Sveitarfélagið Skagaströnd Fornleifaskráning. Byggðasafn Skagfirðinga, Rannsóknarskýrsla 2009/93. 2009

³ Aðalskipulag sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022



Mynd 4. Hluti af upprætti Aðalskipulags Skagastrandar 2010-2022. Breyting afmörkuð með rauðu.

Unnið er að endurskoðun Aðalskipulags Skagastrandar 2019-2031 þar sem gert er ráð fyrir sjóböðum á umræddu svæði. Ekki er talin þörf á að breyta gildandi aðalskipulagi þar sem sjóböð og sú starfsemi sem þar mun fara fram henta skilgreiningu miðsvæðis.

3.5.2 Landsskipulag

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við eftirfarandi markmið í Landsskipulagsstefnu 2015-2026;

Kafli 6.2.4. Hönnun mannvirkja í landslagi

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði vandað til staðarvals og hönnunar mannvirkja, jafnt í þéttbýli og í opnu landi með tilliti til staðbundinna gæða sem felast í landslagi. Hönnun mannvirkja taki mið af landslagi, kennileitum, sjónlínunum, útsýni og þeirri byggð sem fyrir er. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

Kafli 7.0.1 Skipulag í þágu lýðheilsu

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að skapa heilnæmt umhverfi sem hvetur til hollra lífshátta og veitir möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta. Við útfærslu byggðar og bæjarrýma verði gætt að jafnræði, öryggi og aðgengi ólíkra félags- og getuhópa

4. Hönnun og upprættir

4.1 Hönnun

Lögð er rík áhersla á mikilvægi þess að undirbúningur, hönnun og framkvæmdir við ný mannvirki verði í háum gæðaflokki til að efla gæði staðarins og gæði upplifunar á staðnum.

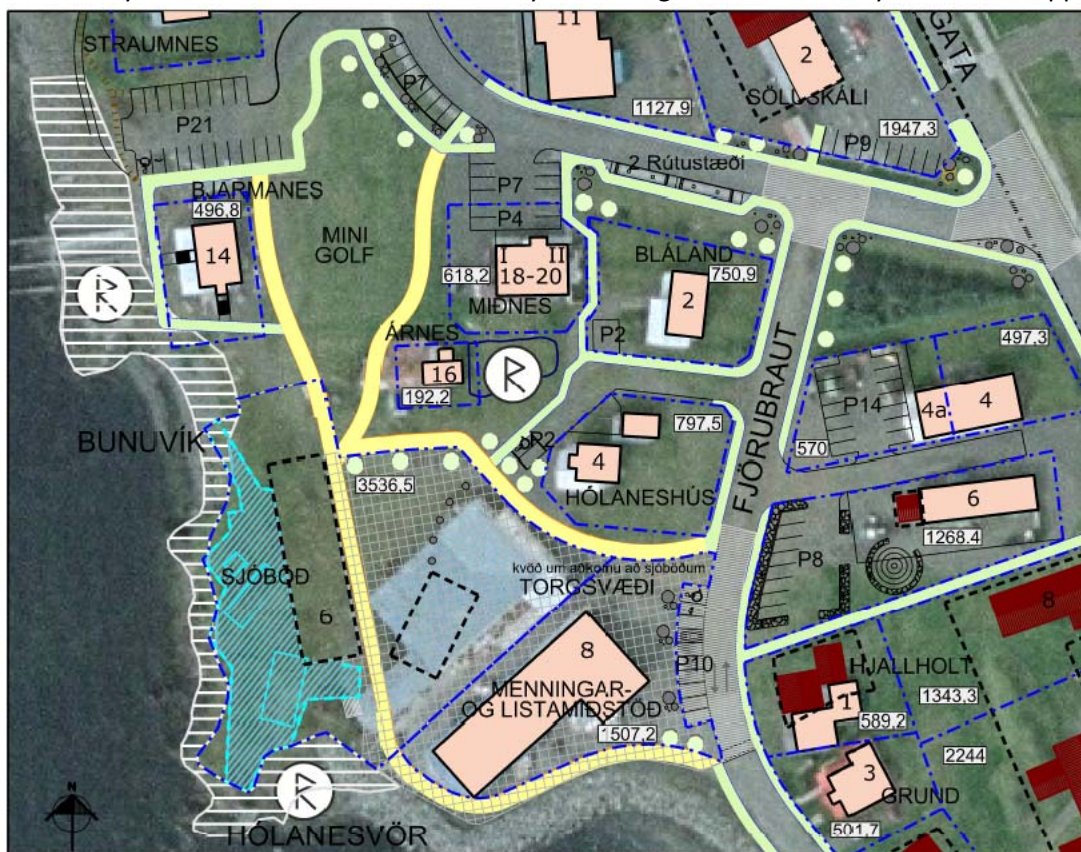
4.2 Mæli- og hæðarblöð

Mæliblað skal unnið fyrir lóðina. Á því skal koma fram stærð lóðar, lóðamörk, byggingareitir húsa og fjöldi og fyrirkomulag bílastæða. Allir hlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir lóðina.

5. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Fyrirhuguð uppbygging verður við Fjörubraut 6 á Hólanesi. Uppbyggingin gengur út á að þróa núverandi bæjarkjarna áfram og mynda sterka miðju fyrir menningu og verslun. Einnig eru skilgreind ný lóðarmörk fyrir Fjörubraut 6 og 8 og sett fram aðkoma, aðgengi, stígatengingar, bílastæði og torgsvæði.

Aðrar breytingar á deiliskipulaginu eru þess efnis að gerðar eru lagfæringar á stígum vegna breyttra lóðamarka við sjóböðin og til og til að bæta stígatengingar inn á aðragöngustíga innan þéttbýlis. Gert er ráð fyrir torgsvæði milli menningarmiðstöðvar og sjóbaða og umhverfis byggingu menningarmiðstöðvar. Svæðið á milli listamiðstöðvar og áhaldahúss verður nýtt sem aðkoma og bílastæði. Strandlengjan myndar fallega umgjörð sem upplagt er að tengja við sem útsýnis- og útivistarsvæði. Gert er ráð fyrir að svæðið geti tekið á móti um 15.000 manns ár hvert en þegar fram í sækir yfir 30.000 manns á ári. Fyrirkomulag lóðar skal sýnt á aðaluppdráttum.



Mynd 5 Deiliskipulagsuppdráttur sem sýnir helsta fyrirkomulag á svæðinu.

5.1 Byggingar og lóðir

5.2.1 Fjörubraut 6

Stærð nýrrar lóðar við Fjörubraut 6 er 3.536,5 m². Mænisstefna verður norður og suður. Byggingarmagn er 560 m². Mænisþak, mænishæð 6,5 m. Annar byggingareitur innan nýrrar lóðar verður staðsettur skammt sunnan við þar sem hægt verður að reisa allt að 150 m² byggingu sem

getur hýst verslun og geymslu og skal hönnun hennar miðast við álíka útlit og sjóböðin bæði hvað varðar efnisval, mænishæð og þakgerð.

Laugasvæðið er um 900 m². Innan laugasvæðis er heimilt reisa kaldar og heitar laugar, potta og gufubað ásamt hvíldaraðstöðu með möguleika á því að komast niður í fjöruborðið.



Mynd 6. Skýringarmynd sem sýnir helstu áform og fyrirkomulag á svæðinu. (Mynd Arkþing 2021)

5.2.1 Fjörubraut 8

Svæðið á milli menningar og listamiðstöðvar og sjóbaða verður nýtt sem markaðstorg eða útstillingar. Strandlengjan myndar lítinn tanga sem upplagt er að tengja við sem útsýnissvæði. Stærð lóðar við Fjörubraut 8 er 1507,2 m². Kvöð er um akfæra aðkoma í gegnum torgsvæði að sjóböðum til að þjónusta hreyfihamlaða og koma að vörum.

5.2 Bílastæði

Gert er ráð fyrir 16 bílastæðum við Fjörubrautina sem samnýtist menningarmiðstöð og sjóböðum og þar af 2 bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Jafnramt er gert ráð fyrir að í frekari hönnun torgsvæðis verði komið fyrir einu stæði í viðbót fyrir hreyfihamlaða og þar verði einnig þjónustuaðkeyrsla fyrir aðföng sem er opið fyrir takmarkaða umferð með pollum eða þess háttar þar sem hægt væri að keyra inn á markaðsstorg. Einnig er gert ráð fyrir samnýtingu á eftirfarandi svæðum í bæjarlandinu; 21 stæði við Bjarmanes, 7 stæðum við Miðnes, 7 stæðum meðfram Hólanesvegi og tveimur nýjum rútustæðum, ásamt 9 bílastæðum við söluskálann við Oddgötu, 14 stæðum við Fjörubraut 4a, 8 stæðum við Fjörubraut 6, samtals um 85 bílastæðum.

Settar eru fram leiðbeinandi skýringar fyrir trjágróður, götugögn og sérstaka meðhöndlun þriggja gatnamóta til að skerpa á aðkomu og umferðarleiðum en svæðin þarfnast frekari hönnunar.

5.3 Frárennsli

Frárennsli verður í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar.

6. Áhrifamat

Umsvif og stærðargráða framkvæmdanna sem deiliskipulagstillagan tekur til er ekki talin valda verulegum umhverfisáhrifum. Öll umgjörð og starfsemi verður þannig háttað og hönnuð með sjálfbærni í fyrirrúmi, að hlífa náttúrunni og valda ekki álagsskemmdum á svæðinu. Við allar framkvæmdir skal fyllstu varúðar gætt og taka skal fullt tillit til náttúru staðarins. Áformin sem deiliskipulagsbreytingin fjallar um á ekki að hafa áhrif á aðliggjandi hverfisvernd strandlengjunnar þar sem laugasvæðið mun að mestu vera fyrir utan það en að einhverju leyti felld inn í klettóttu ströndina og getur þannig myndað gott samspil með hverfisverndinni. Skammt frá breytingarsvæðinu er Hólanesvör og munu áformin ekki hafa áhrif á þær minjar en þegar hefur landslagi verið breytt talsvert á þeim stað og búið að koma upp brimvarnargarði.



Mynd 7. Möguleg ásjón eftir uppbyggingu. (Mynd Arkþing / Nordic, ágúst 2021)

7. Skipulagsferlið

7.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsing var samþykkt 18. mars 2021.

Deiliskipulagstillagan verður send Skipulagsstofnun eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillöguna. Deiliskipulagstillagan verður auglýst í blöðum og aðgengileg á heimasíðu Sveitarfélagsins Skagastrandar <https://www.skagastrond.is/> auk þess að vera til sýnis á skrifstofu skipulags- og byggingarfulltrúa, Túnbraut 1-3.

7.2 Umsagnaraðilar

Helstu opinberir umsagnaraðilar:

- Heilbrigðiseftirlitið
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun

8. Heimildaskrá

Aðalskipulag sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022, greingargerð dags. 29.október 2010.
<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425269160575000>

Deiliskipulag Hólanessvæðis. Sveitarfélagið Skagaströnd og Landmótun. Dagsett 14.júlí 2011, breyting dagsett 25.nóvember 2011.

Guðmundur St. Sigurðsson, Guðný Zöega og Bryndís Zöega. Sveitarfélagið Skagaströnd Fornleifaskráning. Byggðasafn Skagfirðinga, Rannsóknarskýrsla 2009/93. 2009
https://www.skagastrond.is/static/files/gamli/adal_fornleifaskraning.pdf

Minjastofnun Íslands. Minjavefsjá skoðuð á netinu 10.02.2021.
<https://www.maps.is/base/@440251,592375,z10,0>

Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðarkort. Sótt af vef 11. febrúar 2021. <https://vistgerdakort.ni.is/>

Urðarsel, Arkþing og Nordic. Sjóböð Hólanesi. Forathugun, júní 2020.

Veðurstofa Íslands. Vindatlas sótt af vef 11.02.2021. <https://vindatlas.vedur.is/>