

Breyting á deiliskipulagi Hólanessvæðis

SKIPULAGSLÝSING



Sveitarfélagið Skagaströnd

Sjóböðin við Hólanes



4.febrúar 2021.



LANDMÓTUN®

Óskar Örn Gunnarsson
Björk Guðmundsdóttir



Mynd 1. Mynd á forsíðu er frá greinagerð forathugunar um sjóböð á Hólanesi frá júní 2020. Urðarsel, Arkþing og Nordic.



Efnisyfirlit

1. Inngangur	4
2. Forsendur deiliskipulags	4
2.1 Skipulagssvæði	4
2.2 Staðhættir	4
2.3 Staða deiliskipulag.....	5
3. Markmið deiliskipulags	7
3.1 Uppbyggingaráform	7
3.2 Aðkoma	8
3.3 Minjar og hverfisvernd.....	9
3.4 Tengsl við aðrar áætlanir	10
3.4.1 Aðalskipulag	10
3.4.2 Landsskipulag	13
4. Skipulagsferlið	13
4.1 Kynning og samráð.....	13
4.2 Umsagnaraðilar	13
4.3 Athugasemdir.....	13
4.4 Tímaáætlun	14
5. Áhrifamat	14
6. Heimildaskrá	15

Myndaskrá

Mynd 1. Mynd á forsíðu er frá greinagerð forathugunar um sjóböð á Hólanesi frá júní 2020. Urðarsel, Arkþing og Nordic.	2
Mynd 2. Loftmynd af svæðinu, staðsetning innan sveitarfélagsins Skagastrandar. Loftmyndir ehf.	4
Mynd 3. Mynd sem sýnir ríkjandi vindáttir á svæðinu. Veðurstofa Íslands. 2021.....	5
Mynd 4. Uppdráttur af núverandi deiliskipulagi fyrir Hólanessvæðis frá 2011. Landmótun.	6
Mynd 5 Heimild map.is febrúar 2021. Grunnmynd af núverandi staðháttum og afmörkun á fyrirhugaðri lóð fyrir verkefnið.....	7
Mynd 6 Forathugun Sjóböð Hólanesi, frá júní 2020.	8
Mynd 7. Fornleifaskráning frá 2009. Byggðasafn Skagfirðinga.....	Error! Bookmark not defined.
Mynd 8. Hluti af uppdrætti úr aðalskipulagi sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022.	10
Mynd 9. Hluti af uppdrætti aðalskipulags sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022, sem sýnir svæðið sem breytingin snýr að M2.....	10
Mynd 10. Yfirlitskort yfir menningarminjar í þéttbýlissvæði Skagastrandar. Byggðasafn Skagfirðinga. 2009.	12



1. Inngangur

Vinna er hafin við breytingu á deiliskipulagi Hólaness á Skagaströnd vegna fyrirhugaðra sjóbaða á svæðinu. Skipulagslýsing er samantekt skipulagsnefndar sveitarfélagsins að lýsingu fyrir deiliskipulagsverkefnið þar sem gerð er grein fyrir tildrögum skipulagsvinnunnar og hvernig fyrirhugað er að standa að skipulagsgerðinni. Lýsing er síðan samþykkt í sveitarstjórn og í framhaldi er unnin tillaga að deiliskipulagi.

Lýsingin verður kynnt opinberlega og almenningur fær tækifæri til að koma ábendingum á framfæri við sveitarfélagið. Samtímis er leitað umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.

Lýsingin samastendur af sex köflum; 1.kafli Inngangur, 2.kafli Forsendur deiliskipulags, 3. Markmið deiliskipulags, 4.kafli Skipulagsferlið, 5. Kafli Áhrifamat og 6.kafli Heimildaskrá.

2. Forsendur deiliskipulags

2.1 Skipulagssvæði



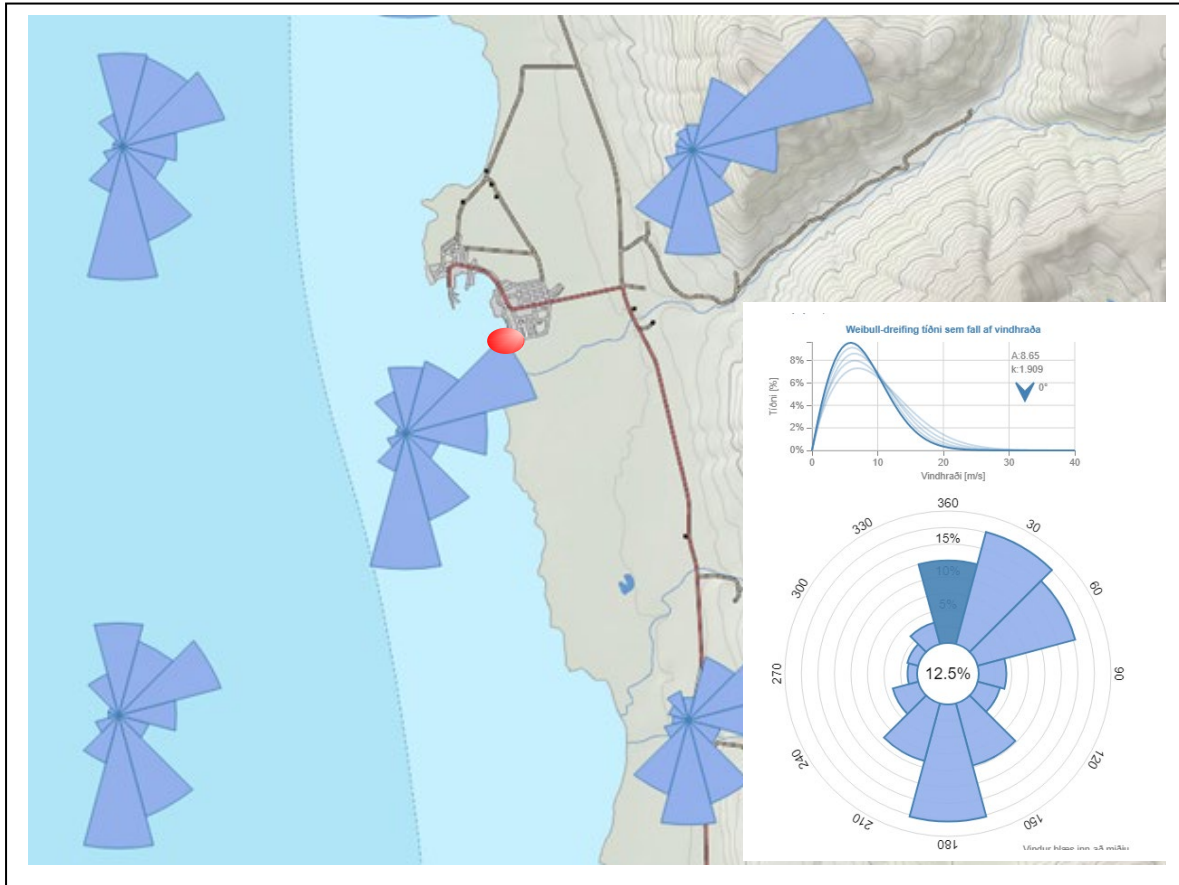
Mynd 2. Loftmynd af svæðinu, staðsetning innan sveitarfélagsins Skagastrandar. Loftmyndir ehf.

Skipulagslýsingin tekur til breytingar á deiliskipulagi við Hólanes í Skagaströnd.

2.2 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. Á svæðinu er einnig að finna fjöru við Bunuvík.¹

¹ Náttúrufræðistofnun Íslands. Vistgerðarkort.



Mynd 3. Mynd sem sýnir ríkjandi vindáttir á svæðinu. Veðurstofa Íslands. 2021.

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru norðan-, sunnan- og austanáttir samkvæmt vindatlas Veðurstofu Íslands.²

2.3 Staða deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Hólannessvæðis sem staðfest var í B-deild 24. janúar 2012. Í því deiliskipulagi er svæðið skilgreint sem miðsvæði fyrir verslun, þjónustu og menningu. Lýsingin sem hér er kynnt snýr að breytingu á deiliskipulaginu við Hólanes á lóð Fjörubrautar 6, þar sem fyrirhugað er að byggja sjóböð og tilheyrandi aðstöðu, svo sem búninga- og tækni- og stoðrymi fyrir gesti eins og salerni. Á deiliskipulagssvæðinu er að finna þrjár skráðar minjar og er fjaran hverfisvernduð.

² Veðurstofa Íslands. Vindrós.2021.



Mynd 4. Uppdráttur af núverandi deiliskipulagi fyrir Hólanesvæðis frá 2011. Landmótun.

Í markmiðum fyrirliggjandi deiliskipulags fyrir Hólanes var gert ráð fyrir að skapa miðsvæði þar sem áhersla yrði lögð á að þetta byggð, skjól- og rýmismyndun og að beina allri verksun og þjónustu á miðbæjarsvæðið. Við Fjörubraut 6 er samkvæmt gildandi deiliskipulagi gert ráð fyrir höggmyndagarði og stærð lóðar 1849,6 m². Í Hólanesvör er einnig að finna fornminjar. Staðsetning lauga og potta



verður milli Hólanesvarar og Bunuvíkur en ekki er gert ráð fyrir framkvæmdun á Hólanesvör. Í skilmálum á lóð Fjörubrautar 6 var gert ráð fyrir nýbyggingu og breytingum á núverandi húsnæði.

3. 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.

Skagaströnd er hluti af Norðurstrandaleiðarverkefninu. Helsta aðdráttarafl Skagastrandar er náttúran og fjöllin, einnig Spákonuhof, Árnes og Nes listamiðstöð.



Mynd 5 Heimild map.is febrúar 2021. Grunnmynd af núverandi staðhátum og afmörkun á fyrirhugaðri lóð fyrir verkefnið.

3.1 Uppbyggingaráform

Fyrirhuguð uppbygging verður við Fjörubraut 6 (sjá mynd nr. 6). Þar verður þjónustuhús og baðaðstaða. Mænisstefna húss verður norður suður og bygging um 560 m². Einnig er gert ráð fyrir hvíldaraðstöðu með útsýni út að opnu hafi og gert er ráð fyrir að hægt sé að komast niður í fjöruborðið. Svæðið á milli listamiðstöðvar og áhaldahúss er tilvalið svæði fyrir markaðstorg eða útistillingar. Strandlengjan myndar lítinn tanga sem upplagt er að tengja við sem útsýnissvæði. 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.



Mynd 6 Forathugun Sjóböð Hólanesi, frá júní 2020.

3.2 Aðkoma

Aðkoma að þjónustuhúsi fyrir sjóböðin verður af Fjörubraut og verður skilgreind nánar í deiliskipulagsbreytingunni.



3.3 Minjar og hverfisvernd



Mynd 7. Fornleifaskráning frá 2009. Byggðasafn Skagfirðinga

Fornleifaskráning fyrir sveitarfélagið Skagaströnd var gerð árið 2009.³

Á svæðinu er að finna þrjár skráðar menningarminjar.

- „Nr. 224 Hólanesvör, sem er lending (bls.113)
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 (bls. 57)
Staðhættir: Í skurði bak við (austan) húsið Árnæs á
Við skráningu fornleifa á Skagaströnd var gengið fram á opinn skurð við húsið Árnæs 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. 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 (bls.57)

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 Árnæs, 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.⁴

⁴ Guðmundur St. Sigurðsson, Guðný Zöega og Bryndís Zöega. Sveitarfélagið Skagaströnd Fornleifaskráning. Byggðasafn Skagfirðinga, Rannsóknarskýrsla 2009.



3.4 Tengsl við aðrar áætlanir

3.4.1 Aðalskipulag

Í aðalskipulag sveitarfélagsins 2010-2022 sem staðfest var með auglýsingu í B-deild 24.01.2012 er svæðið skilgreint sem miðsvæði M2.



Mynd 8. Hluti af uppdrætti úr aðalskipulagi sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022.

Á svæðinu M2 í aðalskipulagi sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022 er reiturinn skilgreindur reitur fyrir miðsvæði. Um hann segir í aðalskipulaginu: “Á svæðinu er m.a. íbúðir, listamiðstöð, söfn, Bjarmanes og Árnes. Stærð svæðis 1,4 ha.”⁵



Mynd 9. Hluti af uppdrætti aðalskipulags sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022, sem sýnir svæðið sem breytingin snýr að M2.

⁵ Aðalskipulag sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022, greingargerð dags. 29.október 2010.



Í kafla aðalskipulags um miðsvæðið segir:

„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 fegrud með gróðri og vönduðum yfirborðsefnum.

LEIÐIR:

- *Áhersla verði lögð á vandaðan frágang og aukna notkun gróðurs meðfram götum á miðbæjarsvæði og aukin áhersla á umhverfisleg gæði.*
- *Vanda verði til frágangs við aðkomugötu inn í bæinn með stígagerð og gróðri.*

MÍÐSVÆÐI

Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga

- *Í deiliskipulagi verði gerð kvöð um notkun gróðurs við bílastæði og opin svæði.*

Svigrúm verði fyrir breytingar á núverandi húsnæði 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 dökkgulan lit. Eftirfarandi svæði á Skagaströnd eru skilgreind sem miðsvæði:

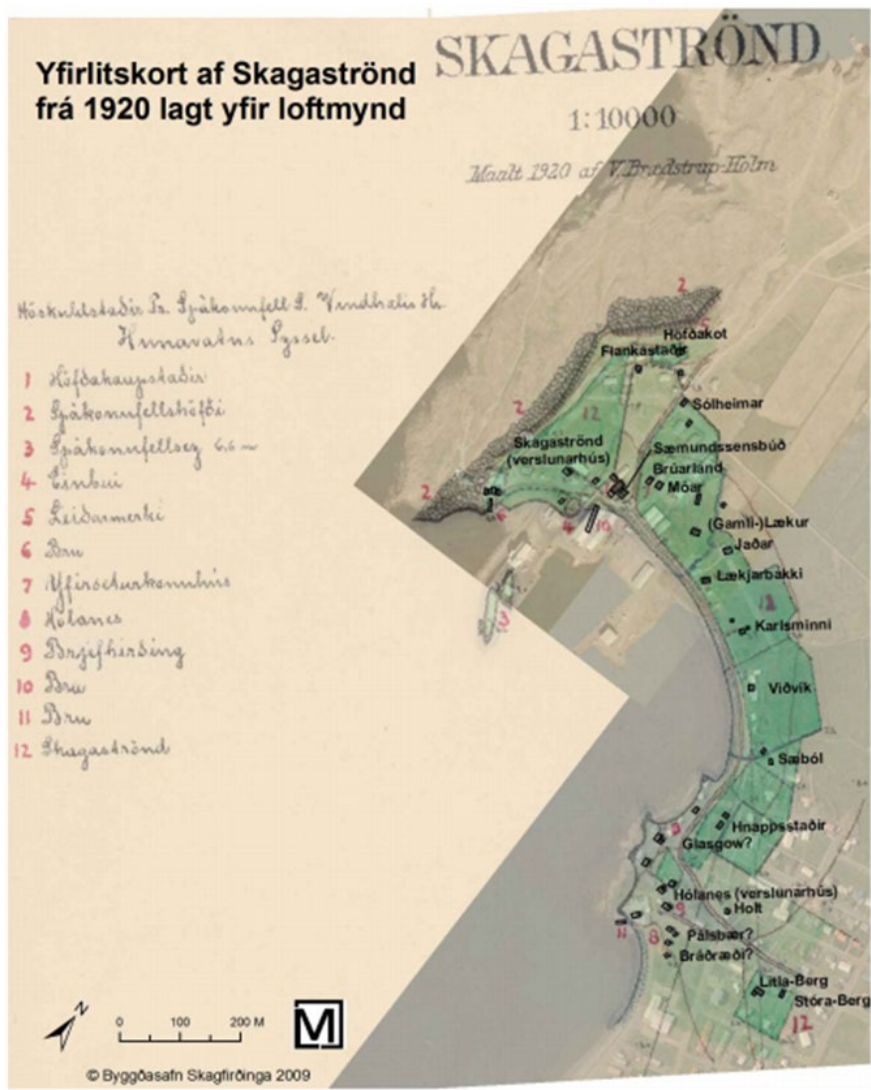
Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
M1	Hólanes	Á svæðinu er veitingahús og skemmtistaður (Kántrýbær), póstafréiðsla, bensínstöð, banki og íbúðir. Stærð svæðis 0,6 ha.
M2	Hólanes	Á svæðinu er m.a. íbúðir, listamiðstöð, söfn, Bjarmanes og Árnes. Stærð svæðis 1,4 ha.
M3	Hólanes	Á svæðinu eru íbúðir. Stærð svæðis 0,6 ha

Nýtingarhlutfall á miðsvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,2-0,6.”⁶

Áformað breytingarsvæði er að hluta til skilgreind sem hverfisverndarsvæði í aðalskipulagi. Hverfisverndarsvæði eru af tvennum toga vegna náttúruverndar og vegna minja. Í greinargerð með deiliskipulaginu segir:

⁶ Aðalskipulag sveitarfélagsins Skagastrandar 2010-2022, greingargerð dags. 29. október 2010.

<http://skipulagsaetanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=01634425269160575000>



Mynd 10. Yfirlitskort yfir menningarminjar í þéttbýlissvæði Skagastrandar. Bygðasafn Skagfirðinga. 2009.⁷

Markmið hverfisverndarinnar er að stuðlað verði að varðveislu náttúruminja, fornleifa og annarra söguminja, sem m.a. rennir styrkari stoðum undir ferðaþjónustu á svæðinu.⁸

Unnið er að endurskoðun Aðalskipulags Skagastrandar 2019-2031 þar sem gert er ráð fyrir sjóböðum á umræddu svæði.

⁷ Guðmundur St. Sigurðsson, Guðný Zöega og Bryndís Zöega. Sveitarfélagið Skagaströnd Fornleifaskráning. Bygðasafn Skagfirðinga, Rannsóknarskýrsla 2009/93. 2009

⁸ Deiliskipulag Hólanessvæðis. Sveitarfélagið Skagaströnd og Landmótun.2011.



3.4.2 Landsskipulag

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

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.

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. Skipulagsferlið

4.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsing þessi og skipulagstillagan á síðari stigum verður send helstu umsagnaraðilum til umfjöllunar.

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verður send skipulagsstofnun eftir að sveitarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögurnar. Skipulagslýsing sem og 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.

4.2 Umsagnaraðilar

Helstu opinberir umsagnaraðilar:

- Heilbrigðiseftirlitið
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun

4.3 Athugasemdir

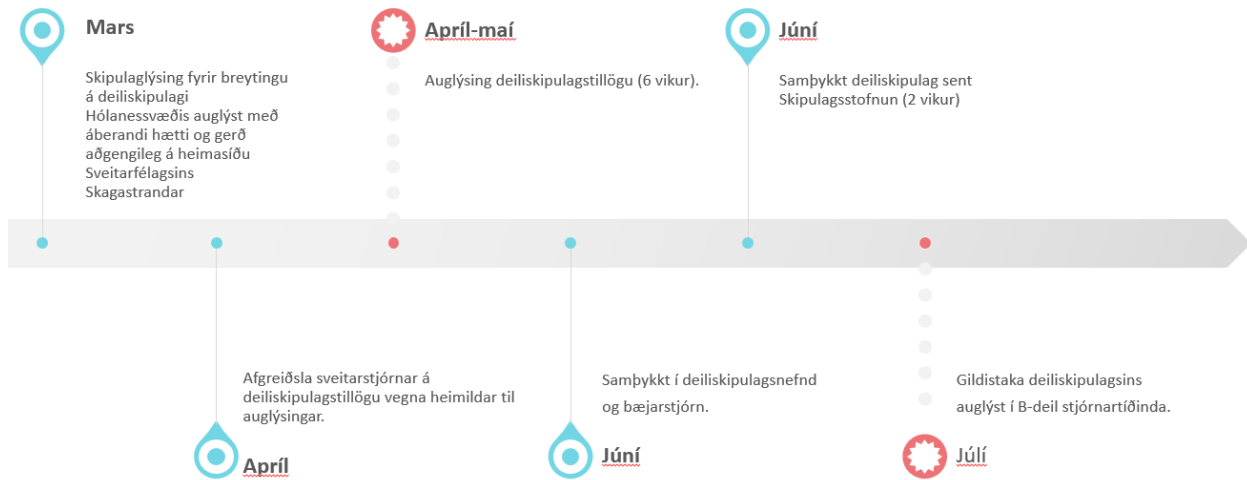
Almenningi verður gefin kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar um það sem betur má fara við skipulagslýsinguna. Þeir sem hafa athugasemdir eða ábendingar er bent á að senda skriflega ábendingu á netfangið: skagastrond@skagastrond.is.



4.4 Tímaáætlun

Eftirfarand eru drög að tímasetningum skipulagsferilsins, tímaætlanir geta tekið breytingum.

Tímalína 2021



5. Áhrifamat

Í deiliskipulaginu verða metin áhrif deiliskipulagsins skv. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



6. 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. Minjavefsja 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/>