

DEILISKIPULAG HJALTEYRAR

26. febrúar 2018, 9. MAÍ 2018



Hörgársveit



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
1.1	VIÐFANGSEFNI.....	3
1.2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	3
1.3	MEGINATRIÐI.....	4
2	HELSTU FORSENDUR.....	6
2.1	SAGA.....	6
2.2	STAÐHÆTTIR OG BYGGÐAÞRÓUN	6
2.3	TENGL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	8
2.4	HÚSAVERND	11
2.5	FORNLEIFASKRÁ.....	15
3	DEILISKIPULAG	16
3.1	ALMENN ÁKVÆÐI	16
3.2	ÍBÚÐARHÚS	18
3.3	LÓÐIR FYRIR VERSLUN- OG ÞJÓNUSTU	21
3.4	ATHAFNALÓÐIR	21
3.5	HAFNARSVÆÐI OG LÓÐIR FYRIR VERBÚÐIR.....	23
3.6	LÓÐIR FYRIR FRÍSTUNDAHÚS.....	23
3.7	TJALDSVÆÐI OG SMÁHÝSI	23
3.8	FUGLASKOÐUNARHÚS.....	24
3.9	HÚS SEM MÁ FJARLÆGJA	24
3.10	UMFERÐARSVÆÐI	25
3.11	OPIN SVÆÐI	26
3.12	HVERFISVERND	27
3.13	VERNDARSVÆÐI Í BYGGÐ	29
3.14	VEITUR	30
3.15	ÚTILÝSING – LJÓSVISTARSKIPULAG	31
3.16	AÐRIR SKILMÁLAR	32
3.17	FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS.....	33
4	ÁHRIFAMAT.....	34
5	KYNNING OG AFGREIÐSLA	36
5.1	KYNNING Á VERKTÍMA.....	36
5.2	AUGLÝSING SKIPULAGSTILLÖGU OG AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA	36
5.3	BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU	36
5.4	SAMÞYKKT OG GILDISTAKA	39
6	UPPDRAETTIR	41
6.1	DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR, SMÆKKAÐUR.....	41
6.2	SKÝRINGARUPPDRATTUR, SMÆKKAÐUR.....	43
7	HEIMILDIR	45

1 YFIRLIT

1.1 VIÐFANGSEFNI

Deiliskipulag Hjalteyrar var unnið í tveim áföngum. Fyrri áfangi var unninn af Kollgátu arkitektúr, Akureyri á árunum 2008-2010. Skipulagið var auglýst en öðlaðist ekki formlegt gildi. Unnið var eftir því m.a. við byggingu nýrra verbúða við höfnina. Í skipulaginu var gert ráð fyrir nýrri íbúðarbyggð og frístundahúsabyggð á brekkunni en skipulagið náði ekki til gömlu byggðarinnar. Árið 2014 ákvað skipulagsnefnd að gert yrði deiliskipulag fyrir allt svæðið innan þéttbýlismarka Hjalteyrar samkvæmt aðalskipulagi Hörgársveitar með áherslu á gömlu byggðina. Skipulagslínur deiliskipulagsins frá 2010 eru nýttar að mestu leyti þar sem þær eiga við.

Deiliskipulagið er unnið á Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. af Lilju Filippusdóttur og Árna Ólafssyni. Anna Kristín Guðmundsdóttir gerði tillögu um ljósvistarskipulag.

Í skipulaginu eru eftirtalin meginatriði:

- Fjölgun íbúðarlóða í brekkunni við Brekkuhús
- Fjölgun lóða fyrir frístundahús norðan byggðarinnar
- Tjaldsvæði, bílastæði og smáhýsi á túni sunnan byggðarinnar á brekkunni
- Gangstétt við Hjalteyrarbraut frá efri byggð niður á eyri
- Aukin byggð á eyrinni; íbúðir, verslun og þjónusta
- Samkomusvæði og leiksvæði á eyrinni
- Afmörkun götu og bílastæða við verksmiðjuna
- Stækkun Kveldúlfsbryggju
- Takmörkun umferðar út á Grandann
- Göngustígur umhverfis Hjalteyrartjörn og fuglaskoðunarhús í brekkurótum ofan tjarnar
- Afmörkun hverfisverndarsvæðis gömlu byggðarinnar
- Tillaga um verndarsvæði í byggð
- Leiðarvísir um ljósvistarskipulag

Húsakönnun sem nær til allra bygginga innan skipulagssvæðisins hefur verið gerð ásamt samantekt um sögu og uppbyggingu þorpsins. Liggur hún til grundvallar við gerð deiliskipulagsins.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum, skipulagsuppdráttur dags. 7. des. 2017 (tillaga) og skýringaruppdráttur dags. 7. des. 2017.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið miðast við þéttbýlismörk Hjalteyrar í aðalskipulagi Hörgársveitar. Svæðið nær til Hjalteyrarskóla í vestri, norður að Arnarholti, að undanskildum Eyrarbakka, Hvammi og Arnarholti, suður yfir núverandi tún við Hjalteyrarbraut og til sjávar í austri. Skipulagssvæðið er um 80,5 ha að flatarmáli.



1. mynd. Skipulagssvæðið á loftmynd.

1.3 MEGINATRÍÐI

Sögu byggðarinnar má rekja til aldamótanna 1900 og er hún að mörgu leyti sérstæð. Gerð er grein fyrir henni í húsakönnun Hjalteyrar.

Í skipulaginu er lagt til að halda einkennum þorpsins og að styrkja ásýnd þess. Markmið skipulagsins er að skilgreina lóðir, götur og opin svæði fyrir uppbyggingu og umhverfisvernd á Hjalteyri í samræmi við framtíðarsýn sveitarfélags og hagsmunaaðila.

Settir eru skilmálar um húsgerðir sem munu styðja gömlu byggðina sem fyrir er. Skipulaginu er einnig ætlað að vera leiðbeinandi fyrir húsbyggjendur og þá sem halda við eða hyggjast breyta eldri húsum.

Gert er ráð fyrir nokkurri þéttingu byggðarinnar á eyrinni sem ætlað er að styrkja bæjarmyndina. Fjöldi bygginga sem staðið hefur á eyrinni hefur verið fjarlægður. Umhverfi, yfirbragð og bæjarmynd hefur verið síbreytilegt allt eftir því hvernig atvinnutæki, byggingar og önnur mannvirki hafa verið á hverjum tíma. Gott dæmi er verksmiðjan sem hafði gríðarlegar breytingar í för með sér þegar hún var reist og setur mark sitt á umhverfið síðan. Breyttar forsendur og atvinnulíf hafa þannig ávallt haft áhrif á bæjarmyndina. Eftirsjá er af mörgum þeirra húsa sem áður stóðu á eyrinni þótt niðurrif þeirra hafi eflaust þótt rökrétt út frá forsendum þess tíma.

Styrking bæjarmyndar Hjalteyrar mun ekki felast í því að endurskapa eitthvert tímabil eða horfnar byggingar. Lagt er til að styrkja þær húsaraðir sem setja mestan svip á staðinn og þá helst húsaröðina með sjónum. Þar er gert ráð fyrir þrem nýjum húsum. Jafnframt er gefinn kostur á endurbótum eða endurnýjun tveggja nýlegra húsa sem ekki falla vel að yfirbragði staðarins, þ.e. kaffihússins á eyrinni og Systrakots undir brekkunni. Aðrar endurbætur á umhverfinu felast í breytingu og frágangi gatna- og stígakerfis.

Miðað er við meginþætti þéttbýlisupphráttar aðalskipulags Hörgársveitar þar sem gert er ráð fyrir íbúðarsvæði, hafnarsvæði, svæði fyrir verslun og þjónustu og athafnasvæði þar sem verksmiðjan stendur. Svæði fyrir hefðbundin frístundahús er uppi á brekkunni og er þeim ekki blandað saman við íbúðarbyggð. Í samræmi við það er miðað við að öll íveruhús á eyrinni verði skráð sem íbúðarhús. Þótt mörg íbúðarhúsanna á eyrinni séu nú nýtt sem sumarhús verða þau ekki skráð sem slík. Nýting gömlu húsanna á eyrinni sem sumarhúsa er þannig á forsendum umhverfis og staðaranda. Ekki er gert ráð fyrir búsetu á hafnarsvæðinu.

Áform um nýtingu verksmiðjunnar eru í deiglu og er aðeins að hluta tekið mið af núverandi áætlunum í deiliskipulaginu. Rekstrar- og framkvæmdaáform munu eflaust krefjast breytinga á deiliskipulaginu þegar þau liggja fyrir með skýrari hætti.

Deiliskipulag er verkfæri til þess að halda utan um þróun hins manngerða umhverfis. Með því að koma á deiliskipulagi Hjalteyrar er kominn vettvangur fyrir formlega umfjöllun um breyttar forsendur og nýjar hugmyndir um starfsemi eða framkvæmdir. Ekki verður allt fyrirséð með gerð deiliskipulags heldur mun það verða nýtt til þess að halda utan um ákvarðanatöku um uppbyggingu, umhverfismál og þróun svæðisins. Það verður gert með formlegum breytingum og þeirri lýðræðislegu umfjöllun felst í ákvæðum skipulagslaga um framlagningu og kynningu skipulagstillagna.



2. mynd. Brekkuhús, efri gata.



3. mynd. Brekkuhús, neðri gata.



4. mynd. Tjarnargata



5. mynd. Búðagata

2 HELSTU FORSENDUR

2.1 SAGA

Þéttbýlið á Hjalteyri byggðist upp nokkru fyrir aldamótin 1900. Var þar verslunarstaður og útgerðarstöð. Um tíma var mikil síldarvinnsla á Hjalteyri og þyrptist þangað fjöldi fólks á sumrin, bæði innlent og erlent¹. Athafnamaðurinn Thor Jensen stofnaði fyrirtækið Kveldúlf hf. sem keypti Hjalteyri og jarðir upp til fjalls. Árið 1937 byggði það stærstu síldarverksmiðju í Evrópu á Hjalteyri sem var starfrækt til 1966. Eftir að síldin hvarf breyttist atvinnulífið í plássinu. Smábátaútgerð jókst og önnur starfsemi tók við s.s. niðursuða, fiskverkun KEA, hausþurrkun og tilraunir með lúðueldi.² Í dag er þar smábátaútgerð og ýmis starfsemi sem fram fer í síldarverksmiðjunni. Síldarverksmiðjan er ráðandi í yfirbragði byggðarinnar á eyrinni vegna stærðar sinnar en þyrping gamalla húsa við höfnina og undir brekkurótinni setur svip á byggðina og gefur henni ákveðin einkenni. Nýrri byggð er uppi á brekkunni. Saga byggðar á Hjalteyri er rakin í Húsakönnun Hjalteyrar 2017 og er þar lagt mat á byggð og byggingar.

2.2 STAÐHÆTTIR OG BYGGÐAÞRÓUN

Skipulagssvæðið nær frá sjávarmáli og upp í 75 m.y.s. Landslagið markast af 15 til 30 m hárri brattri brekku. Undir brekkunni skagar flatlend eyri út í fjörðinn en á henni er tjörn innan við malargranda. Í brekkurótinni og á eyrinni standa elstu húsin í þorpinu en uppi á brekkunni er byggð frá miðbiki síðustu aldar. Utar á eyrinni er gamla síldarverksmiðjan en hún hýsir í dag ýmsa athafnastarfsemi og sýningarsal fyrir listviðburði. Richardshús, reisulegt íbúðarhús, stendur nyrst á brekkubrúninni. Var það byggt fyrir framkvæmdastjóra síldarverksmiðjunnar, Richard Thors. Einnig var annað glæsihús, Ásgarður, byggt fyrir verksmiðjustjórann, Pétur Jónsson. Stendur það stakt fremst á brekkubrúninni.³



6. mynd. Einfalt landlíkan sem sýnir meginrætti landslags og byggðar á Hjalteyri.

¹ Galmaströnd, 1949.

² Hjalteyri, 2003.

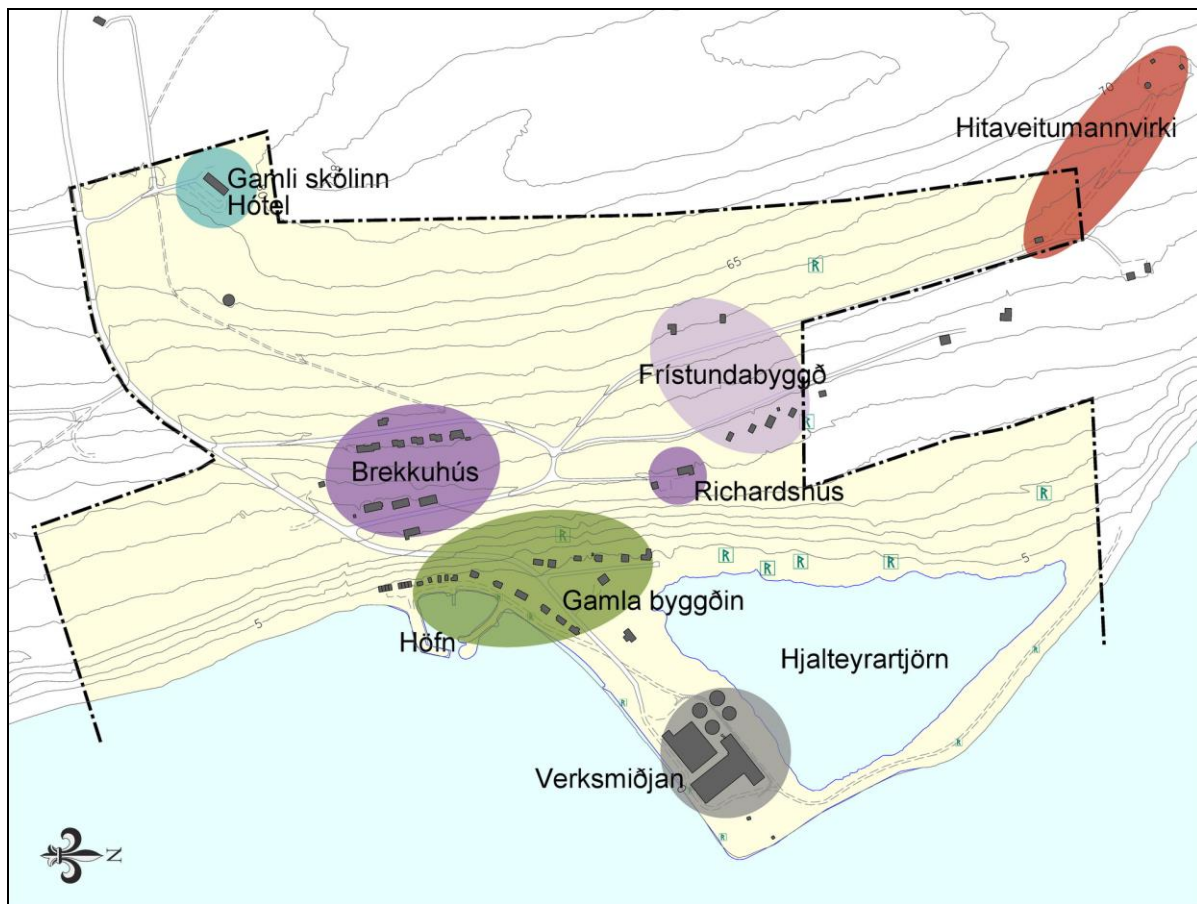
³ Hjalteyri, 2003.

Fjöldi fastbúsettra í þorpinu er óljós þar sem mörg húsanna eru nýtt sem frístundahús. Margir þeir sem nýta hús sín til sumardvalar eiga rætur sínar að rekja til Hjalteyrar. Skógrækt er í brekkunni ofan eyrarinnar og trjálundir eru víða í þorpinu.

Hjalteyrartjörn er rúmlega 7 ha sjávarlón með fjölbreyttu fuglalífi. Á grandanum verpir kría, tjaldur og sandlóa. Andavarp er á tjarnarbakkanum að vestan. Þar verpir skúfönd, stökkönd, rauðhöfðaönd, urtönd, hávella og æðarfugl og hrafnstönd hefur verpt það undanfarin ár. Kríuvarp er einnig í brekkunni ofan tjarnarinnar. Líklegt er að ós hafði alla tíð verið milli tjarnar og sjávar en hann var brúaður upp úr 1900 þegar byggt var á grandanum. Síðar var steiptur stokkur gerður til þess að tryggja flæði um ósinn. Stokkurinn eyðilagðist um 1980 vegna umferðar stórvirkra tækja. Síðan þá hefur verið reynt að tryggja flæði milli sjávar og tjarnar með rörum í gegn um grandann en í kjölfarið urðu breytingar á tjörninni með minnkandi seltu og hefur ekki verið fiskur í henni síðan. Einnig hafa orðið flóð á eyrinni þar sem tjörnin hefur fyllst af leysingavatni ofan af brekkunni. Meðaldýpt tjarnarinnar er um 2 m en mesta dýpi er um 5 m. Hjalteyrartjörn er hverfisvernduð.

Árið 1975 var hafist handa við að leita að heitu vatni með borun á Hjalteyri. Þá reyndist árangur góður og uppi voru hugmyndir um uppbyggingu hitaveitu fyrir Akureyri. Mikil umskipti urðu þegar vinnsla hófst á Arnarnesi við Hjalteyri árið 2003 en ný vinnsluhola er með afkastamestu lághitaholum landsins.⁴ Var hitaveita lögð til Akureyrar og í þéttbýlið á Hjalteyri, um 20-30 íbúðir og sumarhús á svæðinu.

Veitustöðvar eru tvær, ein með heitu vatni á Arnarholti og önnur með köldu vatni nokkuð ofan við Brekkuhús.

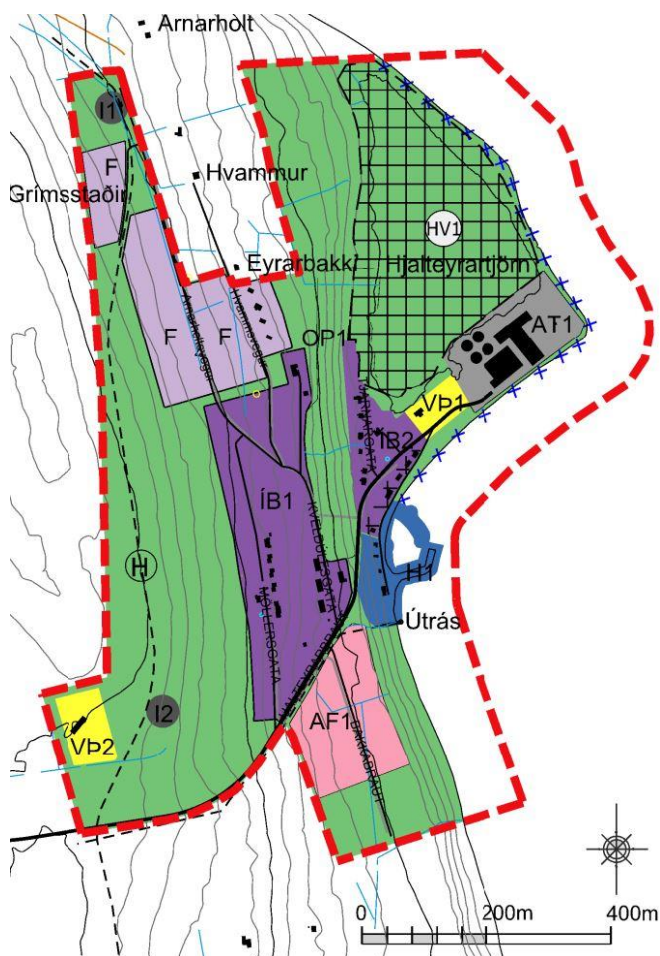


7. mynd. Hjalteyri, yfirlitsuppráttur

⁴ Samorka, 2006

2.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

2.3.1 AÐALSKIPULAG HÖRGÁRVEITAR 2012-2024



8. mynd. Aðalskipulag Hörgársveitar, þéttbýlisuppráttur Hjalteyrar.

Eftirtalin ákvæði eru um Hjalteyri í aðalskipulaginu:

KAFLI 4.1.1 ÍBÚÐARBYGGÐ

Ný svæði fyrir íbúðarbyggð verði í góðum tengslum við núverandi íbúðarbyggð og klárað verði að nýta auð svæði innan núverandi íbúðarbyggðar áður en uppbygging hefst á auðum svæðum.

Á þeim íbúðarsvæðum er æskilegt að hafa eftirfarandi töflu um nýtingarhlutfall eftir húsagerðum til viðmiðunar þegar unnið er deiliskipulag eða það endurskoðað:

Húsagerðir	íbúðir / ha	nýtingarhlutfall
Einbýlishús	10 – 15	0,2 - 0,4
Raðhús	15 – 25	0,4 - 0,6
Sambýlishús (2-5 íbúðir)	25 – 35	0,6 - 0,8

KAFLI 4.1.2 FRÍSTUNDABYGGÐ

Skipulagt verði svæði undir frístundabyggð á Hjalteyri norðan við núverandi íbúðarbyggð. Frístundahús verði í samræmi við gildandi deiliskipulag. Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 2 ha, nýtingarhlutfall skal miðast við 0,03 þó þannig að byggingar verði ekki stærri en 150 m².

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
F-1	Grímsstaðabyggð	Á svæðinu er heimilt að gera ráð fyrir byggð frístundahúsa. Hönnun byggðarinnar skal miða að því að byggðin falli vel að landslagi, s.s. með staðsetningu húsa, hæðarsetningu, formi bygginga og efnis- og litavali. Stærð svæðis 4,5 ha. Í deiliskipulagi sem samþykkt var 2011 er gert ráð fyrir 10 húsum á svæðinu.

KAFLI 4.1.4 AÐPREYINGAR OG FERDAMANNASVÆÐI

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
AF-1	Brekka	Á svæðinu er fyrirhugað tjald- og hjólhýsasvæði ásamt þeim möguleika að vera með torgsöluhús og léttu afþreyingu sem hægt er að koma upp á sumrin. Nánari ákvæði verða sett í deiliskipulagi. Stærð svæðis 3 ha.

KAFLI 4.1.5 OPIN SVÆÐI

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
O-1	Skógræktarsvæði	Skógrækt og útivistarsvæði innan byggðar á Hjalteyri. Á svæðinu er gert ráð fyrir áframhaldandi skógrækt til skjóls sem og gerð stíga og áningastaða.

KAFLI 4.2.1 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Nýtingarhlutfall á verslunar- og þjónustusvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,2-0,6.

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
VP-1	Hjalteyrarvegur	Verslunar- og þjónustulóð, stærð 0,5 ha. Uppbygging samkvæmt deiliskipulagi.
VP-2	Gamli grunnskóli	Á svæðinu er ferðaþjónusta, gisting og veitingar. Stærð svæðis 0,8 ha.

KAFLI 4.2.3 ATHAFNASVÆÐI

Nýtingarhlutfall á athafnasvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,3 - 0,6.

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
AT-1	Verksmiðjan á Hjalteyri	Gert er ráð fyrir athafnastarfsemi, s.s. verkstæðum, minniháttar fiskvinnslu, lagerhúsnæði, skrifstofum o.fl. Stærð svæðis 2,5 ha.

KAFLI 4.2.4 IÐNAÐARSVÆÐI

Nýtingarhlutfall á iðnaðarsvæðum skal almennt vera að meðaltali um 0,2 - 0,5.

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
I-1	Arnarholt	Veitustöð fyrir heitt vatn, stærð lóðar 0,3 ha
I-2	Vatnstankur	Veitustöð fyrir kalt vatn.

KAFLI 4.2.5 HAFNARSVÆÐI

Tryggt verði eðlilegt svigrúm fyrir þróun smábátahafnar.

Lögð er áhersla á að gott framboð á lóðum undir hafnsækna starfsemi og uppbyggingu verbúða.

Nýtingarhlutfall á hafnarsvæðum skal almennt vera að 0.2 – 0.6.

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
H-1	Höfnin á Hjalteyri	Smábátahöfn. Svigrúm verði fyrir nýbyggingar sem falla að nýtingu svæðisins fyrir hafnsækna starfsemi. Stuðlað verði að aðlaðandi ásynd mannvirkja og vönduðum umhverfisfrágangi. Stærð svæðis 1,5 ha.

KAFLI 4.3.1 ÓBYGGÐ SVÆÐI

Áfram verði unnið að áætlunum um skógrækt og uppgræðslu í nágrenni Hjalteyrar.

KAFLI 4.3.4 HVERFISVERNDARSVÆÐI

Hverfisverndarsvæði á Hjalteyri er vegna náttúruverndar.

Hverfisverndarákvæði: Halda skal byggingaframkvæmdum í lágmarki og þess gætt að þær leiði til eins lítillar röskunar og kostur er.

Stefnt er að því að settar verði verndar- og umgengnisreglur um hverfisverndaða svæðið sem tryggi varðveislu þess sem náttúruverndar- og útivistarsvæði.

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
HV-1	Hjalteyri og Hjalteyrartjörn	Hjalteyrartjörn er sjávarlón sem lokast hefur frá sjónum með malarriði, sem sjórinn hefur myndað með tilfærslu efnis úr nöfunum rétt fyrir utan. Síðan hefur lón lokast inni á bak við rífið, þ.e. Hjalteyrartjörn. Tjörnin mun vera alldjúp og þar var áður fyrir nokkur silungsveiði. Fjölbreytt fuglalíf er í tengslum við svæðið. Innan hverfisverndarsvæðisins eru einnig minjar.

SAMHENGIR VIÐ AÐALSKIPULAGSÁKVÆÐI:

Deiliskipulagið er unnið í samræmi við landnotkunarákvæði aðalskipulagsins. Þó er ekki gert ráð fyrir nýtingu svæðis fyrir frístundabyggð nyrst og vestast á skipulagssvæðinu vegna náægðar við borholur Norðurorku. Þar er í deiliskipulaginu gert ráð fyrir opnu, óbyggðu svæði. Við endurskoðun aðalskipulags verði metið hvort þessi landnotkunarreitur verði felldur út.

2.3.2 ELDRA DEILISKIPULAG

Á árunum 2008-2010 var unnið deiliskipulag íbúðarsvæðis á Hjalteyri þar sem gert var ráð fyrir 9 íbúðarlóðum sunnan núverandi byggðar og nýjum verbúðum við höfnina. Árið 2014 var gerð breyting á þeirri áætlun við verðbúðirnar og byggt hefur verið eftir þeim hugmyndum. Vegna ágalla á málsmeðferð telst skipulagið ekki hafa gildi.



9. mynd. Skipulag á Hjalteyri, unnið 2008.



10. mynd. Breyting, gerð 2014 þar sem verbúðir austan Búðagötu eru felldar út og fristundalóðir sunnan byggðar einnig.

2.4 HÚSAVERND

Ekkert hús á Hjalteyri er friðlýst. Hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð skv. almennum ákvæðum í VII kafla laga um menningarminjar nr. 80/2012. Tíu hús á Hjalteyri eru eldri en 100 ára eða verða það á næstu þremur árum. Þau eru:

Hús/mannvirki	Byggingarefni	Byggingarár
Knútshús	timbur	1885
Búðagata 7, Gamla hótelið	timbur	1900
Friðrikshús	timbur	1901
Templarinn	timbur	1905
Sigurðarhús	timbur	1907
Möllershús	timbur	1908
Hótelið	timbur	1912
Bræðraborg	steypt	1918
Péturshús	timbur	1918
Hjalteyrarviti	stál	1920

Bent er á að í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 kemur fram að eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa.



11. mynd. Friðuð hús á Hjalteyri. Merkt með rauðu.



12. mynd. Knútshús



13. mynd. Gamla hótelið, Búðagata 7



14. mynd. Friðrikshús



15. mynd. Templarinn og Bræðraborg



16. mynd. Sigurðarhús og Möllershús



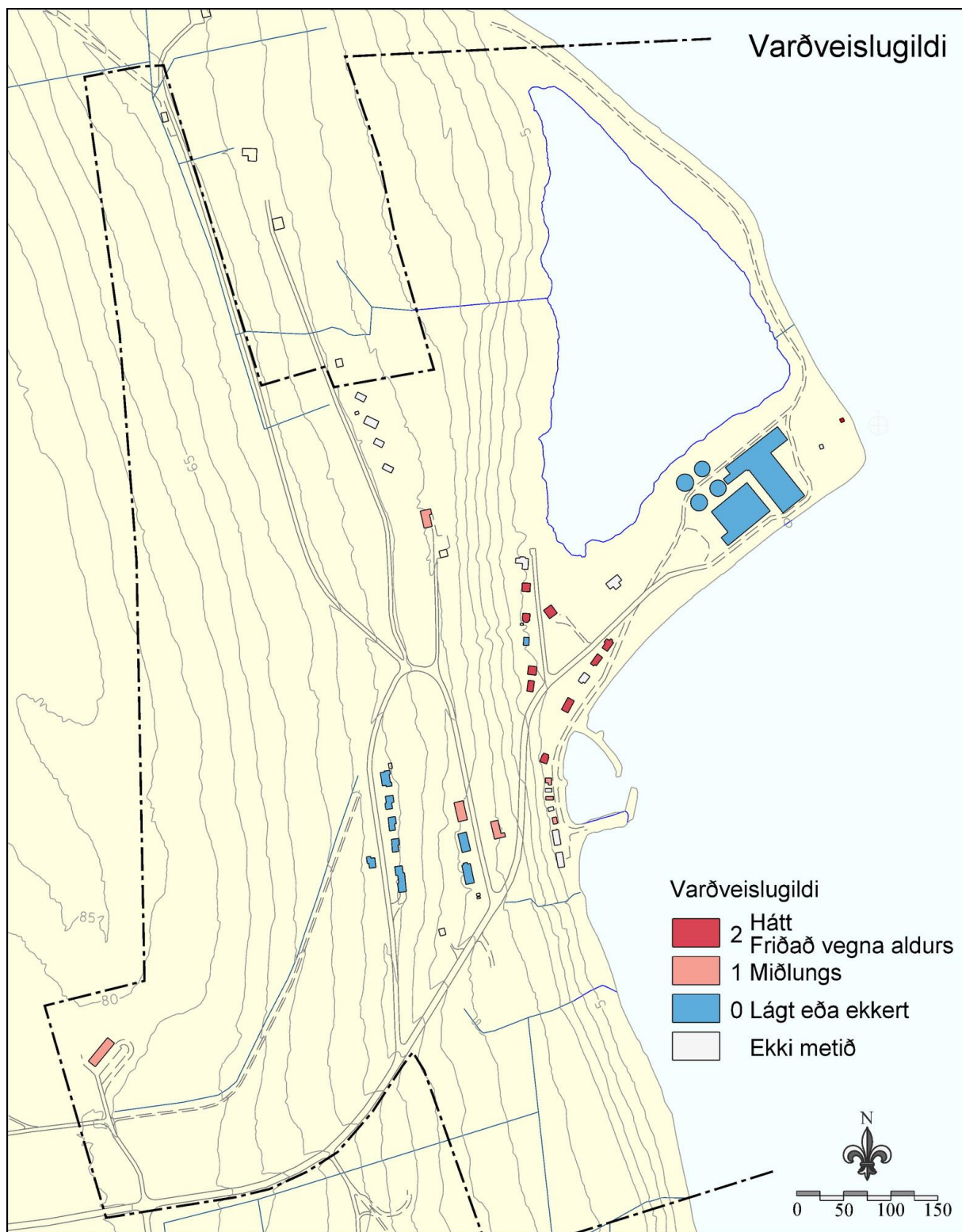
17. mynd. Hótelið



18. mynd. Péturshús



19. mynd. Vitinn



20. mynd. Varðveislugildi húsa á Hjalteyri skv. húsakönnun Hjalteyrar (nóvember 2017).

2.5 FORNLEIFASKRÁ

Fjölmarginir minjastaðir voru skráðir á Hjalteyri í fornleifaskrá (aðalskrá) fyrir Arnarneshrepp. Það eru minjastaðir merktir EY-072:023 til EY-072:058 í landi Ytri-Bakka. Meðal þeirra eru gömlu húsin á Eyrinni en ummerki um flesta aðra minjastaði voru talin horfin með öllu.⁵

Fornleifaskráning á Hjalteyri í landi Ytri-Bakka og Arnarness var unnin af Katrínu Gunnarsdóttur fornleifafræðingi haustið 2017⁶. Skráðar voru 16 minjar innan deiliskipulagssvæðisins. Sumir staðir eru einungis heimildir um horfin mannvirki s.s. hús og bryggjur en annars staðar eru greinileg ummerki, tóftir og garðlög. Í húsakönnun Hjalteyrar er enn fremur ítarlega gerð grein fyrir byggingarsögu þorpsins og horfnum byggingum. Skráðir minjastaðir eru merktir með tákni inn á deiliskipulagsuppdrátt og útlínur þeirra sýndar á skýringaruppdraetti.

Áréttuð eru ákvæði 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar:

24. gr. Áður ókunnar fornminjar.

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að stöðva framkvæmdir í allt að fimm virka daga meðan rannsókn fer fram hafi stofnunin rökstuddan grun um að fornminjar muni skaðast vegna framkvæmda. Verði ekki orðið við fyrirmælum stofnunarinnar um stöðvun framkvæmda er henni heimilt að leita atbeina lögreglu ef með þarf til að framfylgja þeim og beita dagsektum í því skyni, sbr. 55. gr.

⁵ Fornleifaskráning í Arnarneshreppi. I. bindi.

⁶ Katrín Gunnarsdóttir. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Ytri-Bakka og Arnarness á Hjalteyri í Hörgársveit. Janúar 2018.

3 DEILISKIPULAG

Markmið með gerð skipulagsins er að skilgreina lóðir, götur og opin svæði fyrir uppbyggingu og umhverfisvernd á Hjalteyri í samræmi við framtíðarsýn sveitarfélags og hagsmunaaðila. Skipulags- og umhverfisnefnd lagði áherslu á eftirtalin atriði við gerð deiliskipulagsins:

- Ímynd gamla sjávarþorpsins verði haldið og hún styrkt.
- Hugað verði að skilmálum og/eða leiðbeiningum vegna endurgerðar eldri húsa.
- Skoðaðir verði möguleikar á uppbyggingu á eyrinni. Til greina kemur þétting við hótelið og kaffihúsið með það að markmiði að styrkja yfirbragð byggðarinnar.
- Aðgengi að opnum svæðum verði bætt, leiðir stikaðar og sett upp upplýsingaskilti.

Lagt er til að gamla þorpsmyndin á eyrinni fái að njóta sín og að hún verði styrkt. Á síðustu árum hafa tvö hús og nokkrar verbúðir risið í skörðum húsaraðarinnar við Búðagötu. Til að styrkja þá húsaröð enn frekar er lagt til að byggð verði þrjú hús austast í röðinni í svipuðum hlutföllum og gömlu húsinn. Húsunum er skipað þannig að Búðagata liggi að Hjalteyrarbraut á móts við kaffihúsið þannig að það bæði sjáist frá sjó og að þaðan verði útsýni milli húsanna út á sjóinn.

Núverandi byggð á brekkunni var reist við tvær götur á milli 1940 og 1950. Gert er ráð fyrir að göturnar verði tengdar saman og teljist ein íbúðargata, Brekkuhús. Þar er gert ráð fyrir 19 nýjum íbúðarhúsum sem munu styrkja núverandi byggð.

Ný hús skulu falla vel að byggðinni og fylgja skilmálum skipulagsins. Til greina kemur að setja niður flutningshús á eyrinni, falli þau vel að skilmálum deiliskipulagsins.

3.1 ALMENN ÁKVÆÐI

3.1.1 ALMENNAR GÆÐAKRÖFUR

Lögð er áhersla á vandaða hönnun bygginga bæði hvað snertir innri gerð, form og útlit. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um hagkvæmni, notagildi og gæði auk þess sem þær skulu taka mið af yfirbragði og mælikvarða gömlu byggðarinnar. Unnt er að fella ný hús að gamalli byggð með því að nýta sömu útfærslur, efni og útlitsatriði og eru í gömlu húsunum en einnig með nútímalegri nálgun þar sem meginatriði, stærðir, hlutföll, efni, litir eða aðrir einkennandi þættir eru virtir þannig að úr verði samstæð heild húsa sem á sinn hátt geta verið ólík eða fulltrúar ólíkra tíma. Nútímalegar byggingar skulu falla vel að því sem fyrir er þannig að þær verði ekki einleikarar á sviðinu heldur hluti heildar. Ákvæði um aðlögun að gömlu byggðinni eiga ekki við nýbyggingar við Brekkuhús.

Byggingarfulltrúi skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaltekninga og getur hafnað umsókn telji hún hana ekki uppfylla almennar og sjálfsagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu leitar byggingarfulltrúi áhlits umhverfis- og skipulagsnefndar og/eða utanaðkomandi fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

3.1.2 NÝTINGARHLUTFALL, NÝTING LÓÐA

Nýting lóða er skilgreind með hámarks byggingarmagni á lóð í fermetrum.

Á einbýlishúsaloðum er einungis heimild fyrir einni eign. Ef gerð er aukaíbúð („kynslóðaíbúð“) skal hún vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

Notkun lóða er skilgreind á uppdrætti og táknuð með litum. Á byggingarreitum er gerð grein fyrir notkun bygginga með bókstöfum, þ.e.:

E	íbúðir, einbýlishús
F	frístundahús
V/D	verslun og þjónusta
Vb	verbúðir
Bg	Bílageymsla, bátageymsla
A	athafnastarfsemi
I	iðnaður
S	fuglaskoðunarhús

3.1.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir eru dregnir á deiliskipulagsuppdrætti utan um ný hús og hús sem má endurnýja. Þeir verða málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit og svalir allt að 1,8 m út fyrir byggingarreit.

Bil á milli húsa skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið.

3.1.4 FRÁGANGUR LÓÐA

Landhæð á lóðamörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæli- og hæðarblöðum. Miðað er við að lóðarhæð fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Allt jarðrask utan lóðamarka er óheimilt. Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Vísað er til ákvæða í 68. grein byggingarreglugerðar vegna frágangs lóða og gróðurs, sérstaklega liðar 68.3 en þar segir: „*Sé trjám plantað við lóðamörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðamörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð. Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðamörkum aðliggjandi lóða en 3,00 m. Lóðarhafa er skylt að halda vexti trjáa og runna á lóðinni innan lóðamarka.*”

Sérákvæði eru í kafla 3.2 um lóðafrágang við Búðagötu og Tjarnargötu.

3.1.5 HÆÐIR HÚSA OG GÓLFKÓTAR

Leiðsögukóti gólfplötu verður gefinn upp á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir götuhæð við miðja lóð. Neðan götu í bröttu landi getur leiðsögukóti inngangshæðar verið í hæð við götuhæð eða um 10-20 cm neðar. Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænisstefna) verði samsíða götu. Frávik skulu rökstudd.

Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar og veggshæð miðað við gólfkóta (leiðsögukóta) inngangshæðar á sniðmyndum í kafla 3.2.3.

3.2 ÍBÚÐARHÚS

3.2.1 HÚS VIÐ BÚÐAGÖTU

Við Búðagötu er gert ráð fyrir þremur nýjum húsum. Húsin skulu falla vel að núverandi byggð og styrkja heildarmynd og yfirbragð svæðisins. Húsin eru íbúðarhús en á lóðum nr. 4 og 6 verður einnig heimilt að hafa þjónustustarfsemi s.s. ferðaþjónustu sem falla skal vel að húsgerð og yfirbragði húsaraðarinnar.

Skilmálar og viðmiðunarreglur:

- Húsin skulu vera hefðbundin hús með mænispaki.
 - Pakhalli á bilinu 22° (ein hæð á sökkli) til 38° (hæð og ris)
 - Hús á lágum sökkli, 0,6-1,0 m.
- Pakbrúnir mega ná allt að 0,6 m út fyrir vegg.
- Pakbrúnir/þök skulu helst vera þunn með opnum sperrum. Pakbrúnir verði ekki þykkar með kössum utan um þaksperrur.
- Þakrennur verði ekki innbyggðar.
- Gluggar standi yst eða utarlega í útvegg þannig að gluggaskot verði ekki djúp utan frá.
- Gluggagerð getur hvort sem er verið af gamalli gerð eða nútímaleg. Forðast skal mjög stóra eða óskipta gluggafleti.
- Ekki verði notuð framandi klæðningarefni.
 - Veggir:
 - Timburklæðning, lárétt eða lóðrétt
 - Bárujárn, hefðbundin gerð, lóðrétt
 - Þök verði bárujárnsklædd, með dökkum mettuðum litum, t.d. rústrauð eða koksgrá.
- Mælt er með hefðbundnum frágangi við glugga, horn og þakbrúnir, þ.e í samræmi við vandaðan frágang klassískra timburhúsa. Ekki verði notaðar þunnar blikkáfellur.
- Nýir kvistir verði miðjusetir eða samhverfir á gömlu húsunum.
- Vegg- og þakhæðir nýbygginga fari ekki upp fyrir núverandi hús.
- Litaval skal vera yfirvegað, forðast skal skæra liti og tískuliti. Áherslulitir verði einungis á einstaka byggingarhlutum s.s. útihurðum.
- Girðingar:
 - Girðing er heimil utan um garðinn næst húsinu, hefðbundin timburgirðing sem falla skal að gerð og stíl bygginga, hæð mest 0,8 m.
 - Ekki er leyfilegt að girða á lóðamörkum framlóða íbúðarhúsa við Búðagötu. Dregin hafa verið ákvæðamörk 3 m frá framhlið húsa sem marka leyfilega girðingu.
- Tvö bílastæði verði innan hvernar lóðar.

3.2.2 HÚS VIÐ TJARNARGÖTU

Heimilt verður að endurnýja eitt hús við Tjarnargötu, Systrakot. Skilmálar um nýbyggingu og lagfæringar eldri húsa eru hliðstæðir skilmálum fyrir byggingar við Búðagötu. Gert verði ráð fyrir einu bílastæði innan lóðar.

Ekki er gert ráð fyrir girðingum framan við húsin. Þess skal gætt að hávaxinn gróður feli ekki húsaröðina. Hávöxnum trjám og runnum verði ekki plantað framan við húsin.



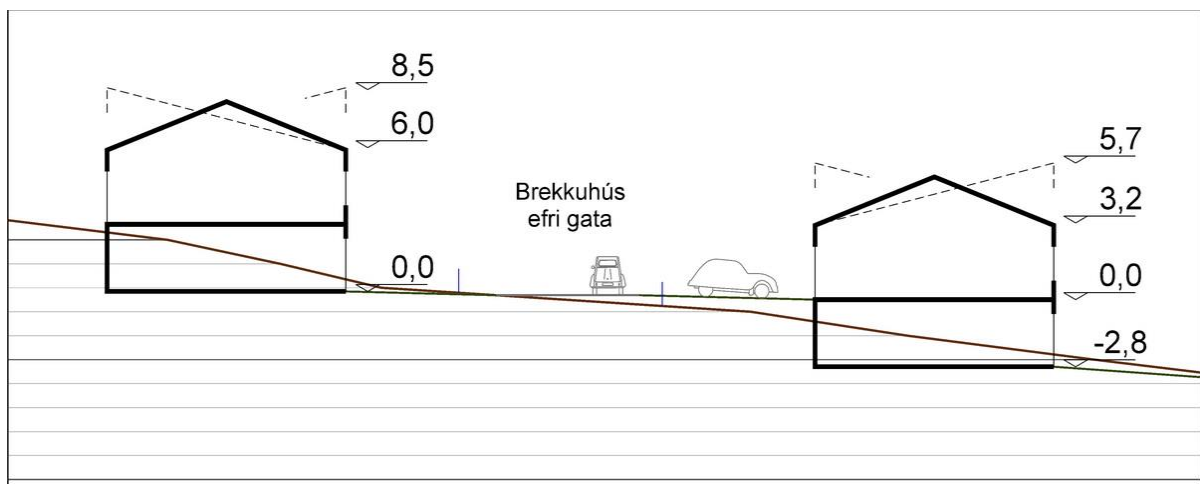
21. mynd. Dæmi um breytt yfirbragð byggðar með nýjum húsum á eyrinni (sýnd blá)

3.2.3 BREKKUHÚS

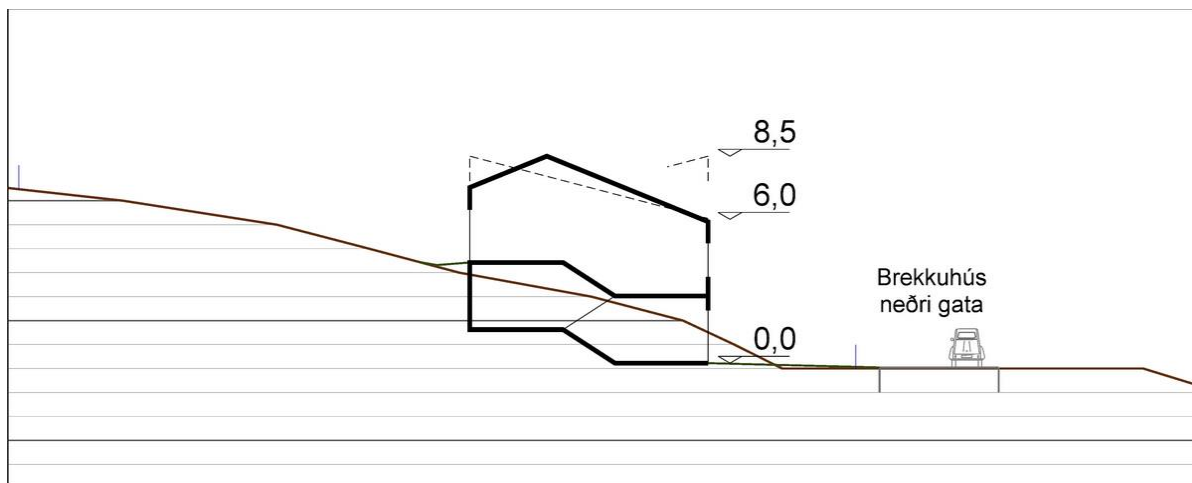
Öll nýju húsin við Brekkuhús eru einbýlishús á tveimur hæðum. Landið er bratt og skal tekið mið af því við hönnun húsanna. Í öllum tilvikum verður neðri hæð niðurgrafin að ofanverðu. Leyfilegt verður að útbúa aukaíbúð innan hvernar eignar, s.k. kynslóðaíbúð. Óheimilt er að skilja slíka aukaíbúð frá sem séreign.

Hámarksbyggingarmagn á hverri lóð er 300 m² (heildarflatarmál beggja hæða og bílgeymslu).

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.1.1. Mælt er með því að hönnun bygginga verði hagað með þeim hætti að þær myndi skjólgóð og sólrík dvalarsvæði og skjólveggir verði hluti húsahönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar.



22. mynd. Kennisnið í nýbyggingar við efri hluta Brekkuhúsa.

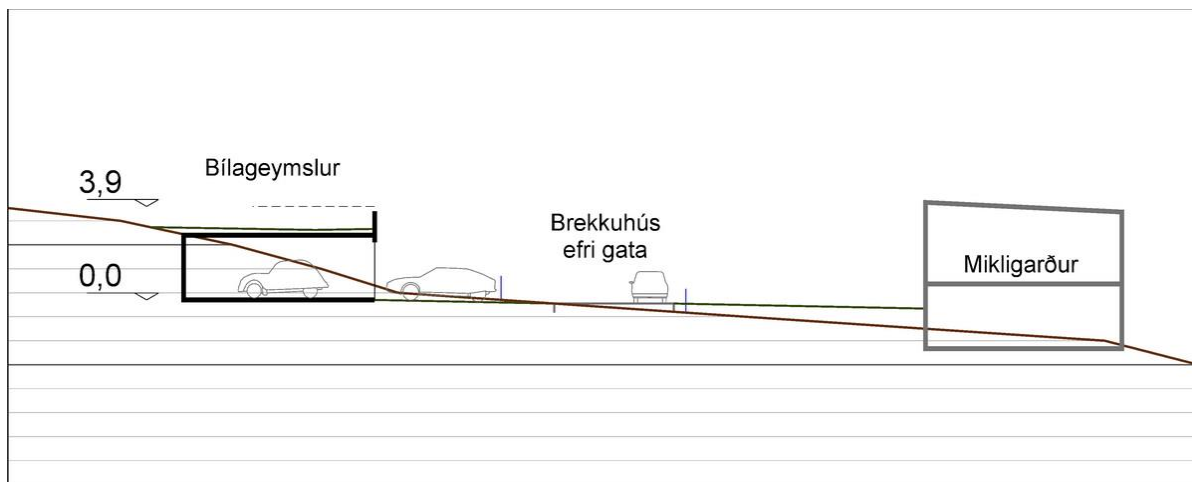


23. mynd. Kennisnið í nýbyggingar við neðri hluta Brekkuhúsa. Dæmi um aðlögun að brattlendi.

3.2.4 BÍLGEYMSLUR OG BÍLASTÆÐI

Gera skal ráð fyrir bílskúr með nýjum íbúðarhúsum, annað hvort innbyggðum eða frístandandi.

Núverandi hús eru án bílskúra og bílskúrshemildar innan lóða. Lóðin Brekkuhús 22 er skilgreind **fyrir bílageymslu á einni hæð**, sem ætluð er húseigendum neðan götu þar sem ekki gefst kostur á byggingu bílskúra. Rými er fyrir 7 bílskúra. Byggingin skal hönnuð sem ein heild með samræmdu útliti og frágangi. Ef byggingu verður áfangaskipt skal það gert þannig að húsið verði ein heild á hverjum tíma (ekki heimilt að byggja annað hvert bil). Lagt er til að efri hluti bílageymslunnar verði felldur að brekkunni og að torf verði á þaki (ekki skilyrði).



24. mynd. Snið í bílageymslu ofan Brekkuhúsa á móts við Miklagarð.

Bílastæði nýrra íbúðarhúsa skulu leyst innan hvernar lóðar, tvö stæði við hvert hús og er staðsetning þeirra sýnd á skipulagsupprætti.

Innkeyrsla á lóð má ekki vera breiðari en 6 m, eða sem nemur tvöföldu bílastæði. Ef þörf verður fyrir fleiri bílastæði á lóð og aðstæður gefa kost á slíku, verður að leysa aðkomu að þeim innan lóðar. Með breiðari innkeyrslum yrði gengið á gæði gangstétta, umgjörð götunnar yrði gisnari (girðingar og gróður) auk þess sem almennum bílastæðum í götu gæti fækkað. Bílastæði við eldri hús eru leyst með samsíða stæðum í götu og á bílastæðalóð. Heimilt er að útbúa stæði innan lóðar verði því við komið.



25. mynd. Breytt yfirbragð byggðar sýnt með einföldu landmódeli (ný hús eru blá).

3.3 LÓÐIR FYRIR VERSLUN- OG ÞJÓNUSTU

Þrjár lóðir eru fyrir verslun og þjónustu norðan Hjalteyrarbrautar niðri á eyrinni.

- Lágrest hús, byggt árið 2002, stendur á annarri lóðinni sem hefur þjónað sem kaffihús. Á lóðinni er leyfilegt að reisa bæði stærra og hærra hús í stað þess sem nú er.
- Austan við það er gert ráð fyrir húsi fyrir verslun og þjónustu sem falla skal vel að gömlu byggðinni.
- Einnig er gert ráð fyrir lítilli lóð fyrir bátaskýli og bryggju við Hjalteyrartjörn.
- Heimilt er að hafa þjónustustarfsemi s.s. ferðaþjónustu í tveim austustu íbúðarhúsunum við Búðagötu.

Ofan byggðarinnar stendur Hjalteyrarskóli, byggður árið 1948. Byggingin hefur verið endurnýjuð og er þar rekið hótél og veitingahús. Norðan hússins er byggingarreitur þjónustubyggingu eða geymsluhúsnæði. Ekki er skilgreindur byggingarreitur um gamla skólann/hótelið.

3.4 ATHAFNALÓÐIR

Fjölbreytt starfsemi er í **Hjalteyrarverksmiðjunni**, t.d. harðfiskverkun, köfunarþjónusta og aðstaða listamanna en stór hluti verksmiðjunnar hefur verið notaður sem sýningarsalur fyrir listviðburði frá árinu 2008. Hugmyndir eru uppi um upplifunarsýningu tengda hafi og loftslagi í verksmiðjunni ásamt ýmissi þjónustu.

Ekki er gert ráð fyrir breytingum á núverandi starfsemi í Hjalteyrarverksmiðju í skipulaginu. Komi til þess verður gerð breyting á deiliskipulaginu í samræmi við þau áform.

Heimilt að að reka fjölbreytta starfsemi í verksmiðjuhúsunum, t.d. fiskvinnslu og útgerð, ferðaþjónustu, sýningarstarfsemi, vinnustofur og verkstæði. Búseta er ekki heimil á athafnalóðunum eða í verksmiðjuhúsunum.



26. mynd. Dæmi um nýjar verslunar- og þjónustubyggingar og verksmiðjan í bakgrunni.



27. mynd. Verbúðirnar og smábátabryggjur sýndar í húsaröðinni við Búðagötu.



28. mynd. Hjalteyrartjörn og verksmiðjan.

3.5 HAFNARSVÆÐI OG LÓÐIR FYRIR VERBÚÐIR

Hafnarsvæðið samanstendur af um 30 m viðlegukanti með aðdýpi um 3-4,5 m, smábátabyrggju auk tveggja flotbyggja. Í smábátahöfninni er gott rými fyrir trillur og smábáta.

13 verbúðir standa við smábátahöfnina, tvær þeirra voru byggðar um 1940 og þær syðstu eru nýbyggðar. Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu verbúða. Heimilt er að endurnýja verbúð nr. 19 með nýbyggingu. Nýbygging skal taka mið af umhverfinu og falla vel inn í húsaröðina.

Verbúðirnar eru aðstöðuhús fyrir hafnarstarfsemina og skulu þær fyrst og fremst nýttar í tengslum við útgerð og vinnslu sjávarafurða. Föst búseta er ekki heimil í verbúðunum.

Kveldúlfsbryggja er við verksmiðjuna en hún hefur ekki fengið fullt viðhald síðustu áratugina. Til stendur að endurnýja hana í svipaðri mynd og áður með tveimur landgöngum og um 30 m viðlegukanti.

3.6 LÓÐIR FYRIR FRÍSTUNDAHÚS

Tólf lóðir eru norðan byggðarinnar fyrir frístundahús. Sex hús standa þar nú þegar. Eitt frístundahús, Kárastaðir, stendur sunnan byggðarinnar við Hjalteyrarbraut.

Frístundahús skulu vera að hámarki 140 m² og að lágmarki 30 m² á einni hæð. Þakform er frjálst. Hámarkshæð húsa er 5,5 m. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit umfram almennar gæðakröfur í kafla 3.1.1. Ekki er heimiluð föst búseta á svæðum fyrir frístundahús. Svæðið verður tengt fráveitu íbúðarbyggðarinnar.



29. mynd. Frístundahús í brekkunni. Ný hús eru með stórum lóðum.

3.7 TJALDSVÆÐI OG SMÁHÝSI

Tjaldsvæði er fyrirhugað á túnunum á brekkunni sunnan íbúðarbyggðarinnar. Þar er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir gesti svæðisins, snyrtingum, grillhúsi og leiksvæði.

Tjaldflatir verða mótaðar eftir landhalla og afmarkaðar með trjá- og runnagróðri sem einnig mun skapa skjól á flötunum.

Einn byggingarreitur er fyrir allt að **7 smáhýsi** á brekkubrúninni við tjaldsvæðið. Hámarksflatarmál hvers hús er 30 m². Húsin skulu vera samstæð, þ.e. hönnuð sem heild. Miða skal við léttar byggingar sem unnt er að fjarlægja eða endurnýja.

Gera þarf ráðstafanir vegna vatns sem safnast í núverandi skurði. Lagt er til að almennt verði notast við lokræsi til að ræsa fram flatirnar en lækjarfarvegur verði mótaður í landið við snyrtihúsið sem mun renna um lítið gil niður brekkuna. Lækjarbakkar skulu að hámarki vera með hallanum 1:3 svo auðvelt verði að komast upp úr þeim.

Talsverð landmótun er nauðsynleg til þess að móta flatir fyrir tjöld og vagna með hæfilegum halla. Slík landmótun skal vera smágerð og frekar með mörgum stöllum með litlum hæðarmun en stórum flötum sem skerast inn í landið.

Ekki eru settir sérstakir skilmálar um byggingar á tjaldsvæðinu umfram almennar gæðakröfur.



30. mynd. Tjaldsvæði verður mótað á túni á brekkubrúninni sunnan byggðarinnar. Sjá má þjónustuhús, smáhýsi og grillhús á módelinu.

3.8 FUGLASKOÐUNARHÚS

Ofan við Hjalteyrartjörn er gert ráð fyrir tveimur fuglaskoðunarhúsum. Staðsetning á skipulagsupprætti er til viðmiðunar en húsin verða sett niður miðað við nánari greiningu á staðhátum og mat á aðstæðum. Húsin verða lítil timburhús, sem auðvelt verður að fjarlægja. Þess skal gætt að jarðrask verði sem minnst við byggingu og frágang. Húsin eru í grennd við gamlar tóftir, skráða minjastaði, og skal haft samráð við minjavörð um staðsetningu þeirra til þess að merkjum minjum verði ekki raskað. Ekki eru sett sérstök ákvæði um stærð, form eða útlit umfram almennar gæðakröfur.

3.9 HÚS SEM MÁ FJARLÆGJA

Tvö tiltölulega nýleg hús á eyrinni eru ekki talin falla sérlega vel að þorpsmyndinni, þ.e. Systrakot og kaffihúsið. Heimilt er að fjarlægja þessi hús auk verbúðar við Búðagötu 16 og eru þau merkt sérstaklega á skipulagsupprætti og byggingarreitur dreginn á lóðunum. Ný hús í stað þeirra gætu styrkt og bætt ásjón og heildarmynd svæðisins.

Hér er um að ræða endurnýjunarmöguleika en ekki framkvæmdaskyldu. Endurnýjun eða endurbygging þessara húsa verður á forræði eigenda.

3.10 UMFERÐARSVÆÐI

3.10.1 GATNAKERFI

Gert er ráð fyrir að Hjalteyrarbraut verði hliðrað um 10 m til norðurs framan við núverandi kaffihús. Með hliðruninni fæst aukið rými fyrir ný hús við Búðagötu.

Gangstétt verður gerð frá byggðinni við Brekkuhús og niður á eyrina samsíða Hjalteyrarbraut niður að verksmiðju. Á túni á eyrinni er gert ráð fyrir samkomusvæði framan við Hótelið sem verður hluti gangstéttar. Það er sýnt með táknrænum hætti á uppdrætti, þ.e. hönnun/útfærsla þess liggur ekki fyrir.

Á Hjalteyrarbraut er gert ráð fyrir hraðadempanði aðgerðum á yfirborði á þremur stöðum, s.s. upphækkun með hellulögn.

Ekki er gert ráð fyrir almennri umferð við verksmiðjuna. Akfær stígur verður austur fyrir hana að uppsátri og skreiðarhjöllum.



31. mynd. Hliðrun Hjalteyrarbrautar. Sjá má núverandi legu Hjalteyrarbrautar á loftmynd.

Búðagata og **Tjarnargata** eru ekki ætlaðar óviðkomandi umferð og merktar sem **vistgötur**. Þær eru fyrst og fremst ætlaðar starfsemi á svæðinu og íbúum. Nauðsynleg bílaumferð vegna útgerðar og starfsemi á hafnarsvæðinu verður heimil eftir sem áður um Búðagötu. Lagt er til að göturnar verði hellulagðar til að bæta umhverfi gömlu húsanna og draga úr umferðarhraða. Akbrautir og gönguleiðir eru ekki aðgreindar.

Núverandi íbúðargötur á brekkunni verða tengdar saman og heitir gatan **Brekkuhús**. Bílastæði verða samsíða götu að hluta og upphækkaðar hellulagðar hraðahindranir verða í götunni. Norður úr götunni verður tenging að frístundalóðum og borholum Norðurorku.

Gert er ráð fyrir gangstétt meðfram efri hluta Brekkuhúsa en vegna mikils landhalla er ekki gert ráð fyrir sérstakri gangstétt í neðri hluta hennar. Gatan verður merkt sem vistgata. Í vistgötum er hámarks hraði 15 km/klst og gangandi og hjólandi vegfarendur eiga forgang.

Götupversnið Brekkuhúsa er mjórra/þrengra en gengur og gerist í íbúðargötum í þéttbýli og er það gert vegna landhalla þar sem breiðara götupversnið leiddi af sér meiri hæðarmun lóða ofan og neðan götu.



32. mynd. Fyrirhugað er að breyta efri íbúðargötunni og tengja hana þeirri neðri þannig að hún verði ráðandi gagnvart afleggjara að frístundahúsunum, sem breytist lítillega. Núverandi götur sjást á loftmynd.

3.10.2 BÍLASTÆÐI

Gert er ráð fyrir 17 bílastæðum við aðkomu inn í þorpið við fyrirhugað tjaldsvæði auk rústustæða. Mögulegt er að útbúa sérstakt rústustæði og stækka bílastæðin frekar verði umsvif vegna uppbyggingar í tengslum við sýningu og ferðaþjónustu í verksmiðjunni enn meiri en nú er reiknað með.

Einnig er gert ráð fyrir 16 bílastæðum við verksmiðjuna auk tveggja bílastæða fyrir hreyfihamlaða. Við verksmiðjuna er ráðgert sleppistæði fyrir rútur en þeim er síðan ætlað að standa á áðurnefndum rústustæðum uppi á brekkunni.

3.10.3 STÍGAKERFI

Útivistarstígar liggja um opin svæði s.s. meðfram ströndinni til suðurs (strandstígur), í Bökkunum (brekkustígur) og umhverfis Hjaltartjörn (fuglastígur). Lega stíganna er leiðbeinandi.

Stígarnir eru í eðli sínu ólíkir og geta haft ólíkt yfirbragð, t.d. stíkaðir troðningar, lagðir trjákurli eða malarstígar eftir því hvað er viðeigandi.

Ganga skal frá stígunum þannig að þeir valdi ekki vatnsrofi í landi.

3.11 OPIN SVÆÐI

3.11.1 HJALTEYRARTJÖRN

Hjaltartjörn er hverfisvernduð. Hún hefur mikið útivistar- og náttúruverndargildi vegna fuglalífs.

Gert er ráð fyrir að auka útivistarmöguleika við Hjalteyrartjörn s.s. með merktri gönguleið, tveimur fuglaskoðunarhúsum, bátaskýli og lítilli bryggju. Ekki verður útilýsing á gönguleiðinni til að takmarka ljósmengun og vernda fuglalíf.

Einnig er gert ráð fyrir að styrkja fugla- og dýralíf með gerð hólma í tjörninni sem varpstað og að rjúfa grandann til að auka vatnsflæði á milli sjávar og tjarnarinnar. Göngubru verður gerð yfir ósinn.

3.11.2 HJALLAR OG UPPSÁTUR

Á tanganum austan við verksmiðjunar er gert ráð fyrir skreiðarhjöllum og uppsátri fyrir báta. Þessi landnotkun er heimil í samráði við sveitarstjórn og landeiganda og er almennt ekki háð ákvæðum deiliskipulags.

3.11.3 SAMKOMUSVÆÐI

Mótað verður samkomusvæði og dvalarsvæði við Hjalteyrarbraut sunnan Hótelsins. Við hönnun þess skal lögð áhersla á grænt og hlýlegt yfirbragð sem mun styrkja ásýnd þorpsins.

3.11.4 LEIKSVÆÐI

Leiksvæði verður á núverandi stað milli hótelsins og kaffihússins. Einnig er gert ráð fyrir leiksvæði á tjaldsvæðinu.

3.11.5 ÖNNUR OPIN SVÆÐI

Trjá- og runnagróður er víða á opnum svæðum. Ekki er gert ráð fyrir markvissri útplöntun annars staðar en á fyrirhuguðu tjaldsvæði. Gróðurframvinda verður því með náttúrulegum hætti að mestu.

3.12 HVERFISVERND

Tvö hverfisverndarsvæði eru á Hjalteyri. Annars vegar Hjalteyrartjörn sem nú þegar nýtur hverfisverndar í aðalskipulagi og hins vegar nýtt hverfisverndarsvæði í deiliskipulagi þessu, sem nær til gömlu byggðarinnar á eyrinni.

3.12.1 Hv 1, HJALTEYRARTJÖRN

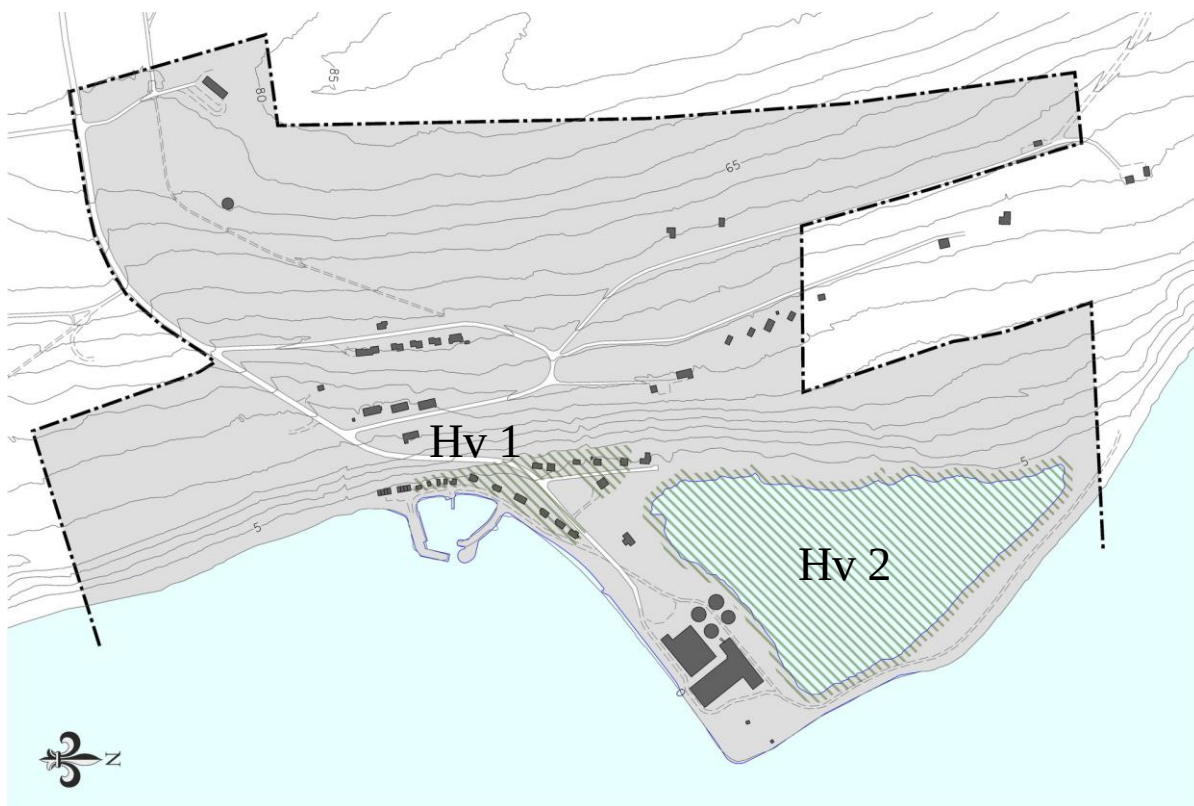
Verndarsvæði Hjalteyrartjarnar er afmarkað í grófum dráttum á aðalskipulagsuppdraetti og nánar á deiliskipulagsuppdraetti. Hverfisverndin á við tjörnina og bakka hennar – u.þ.b. 10 m frá strönd. Varplönd á grandanum og í brekkunni ofan tjarnar eru utan hverfisverndarsvæðisins en njóta friðar vegna takmarkaðrar umferðar og að ekki er þar gert ráð fyrir framkvæmdum eða uppbyggingu.

Hverfisverndarákvæði

- Tilgangur friðunnar Hjalteyrartjarnar er að friða þar fuglalíf. Hjalteyrartjörnin er varpstaður margra tegunda fugla og því er hún ákjósanlegur staður til fuglaskoðunar.
- Allt dýralíf á og við tjörnina er almennt friðað. Þó má eyða þar varg svo sem mink en þó aldrei nema með fengnu leyfi sveitarstjóra Hörgársveitar.
- Öll umferð vélknúinna báta er bönnuð um tjörnina.
- Umferð róðrabáta er leyfð utan varptíma og telst hann vera frá 15. apríl til 1. júlí ár hvert.
- Umferð ökutækja um fuglastíginn er bönnuð.
- Heimilt er að opna ós til sjávar í gegn um grandann austan tjarnarinnar.

Stefnt er að því að endurheimta flæði milli sjávar og tjarnar eins og það var mest alla 20. öldina t.d. með steyptum stökk eða rennu í gegn um grandann. Með framkvæmdinni verður dregið úr hættu á að tjörnin flæði yfir bakka sína og valdi tjóni á nærliggjandi húsum. Stokkurinn verður ekki djúpur, þ.e.

hann verður á þurru á fjöru eins og stokkurinn sem þarna var áður. Miðað er við að einfaldur stígur/brú verði yfir stokkinn sem ekki verður fær/opinn almennri umferð ökutækja. Útfærsla stokksins skal unnin í samráði við siglingasvið Vegagerðarinnar. Líklegt er að sinna þurfi reglulegu viðhaldi vegna þess að sjávarstraumar geta fyllt stokkinn af sandi og möl.



33. mynd. Hverfisverndarsvæði á Hjalteyri.

3.12.2 Hv 2, GAMLA BYGGÐIN Á HJALTEYRI

Markmið hverfisverndar gömlu byggðarinnar á Hjalteyri er að viðhalda henni og styrkja með hliðsjón af staðaranda og gerð og stíl gömlu húsanna. Jafnframt skal stefnt að því að styrkja yfirbragð og einkenni byggðarinnar með nýbyggingum. Nýjum byggingum og umhverfisfrágangi er ætlað að bæta ásýnd og yfirbragð byggðarinnar.

Hverfisverndarákvæði

- Viðhald húsa skal taka mið af upphaflegri gerð þeirra. Lagfæringar og breytingar skulu stuðla að því að viðhalda yfirbragði og stíl bygginga og færa til betri vegar miðað við upphaflega gerð þar sem það á við.
- Leitast skal við að lagfæra síðari tíma endurbætur sem ekki eru í samræmi við gerð og stíl viðkomandi húsa.
- Gömlu verbúðirnar eru sérstakar byggingar sem lúta ekki hefðbundnum lögmálum byggingarlistarinnar. Þeim skal viðhaldið í samræmi við gerð þeirra og stíl eða stílleysi eftir því sem við á. Breytingar og endurbætur skulu viðhalda þeim einfaldleika sem einkennir húsinn.
- Nýbyggingar innan marka hverfisverndarsvæðisins skulu falla vel að gömlu byggðinni. Um þær gilda sérskilmálar í köflum 3.2.1 og 3.2.2.
- Umhverfisfrágangur skal miðast við að lóðir verði opnar, þ.e. ekki girtar á lóðamörkum hvorki með girðingum né gróðri. Afmörkun einkasvæða við húsinn er heimil með

skjólveggjum eða gróðri en þess skal gætt að þau verði ekki ráðandi í umhverfi húsanna og falli vel að byggingum og umhverfi.



34. mynd. Dæmi um þakbrún og glugga yst í vegg.

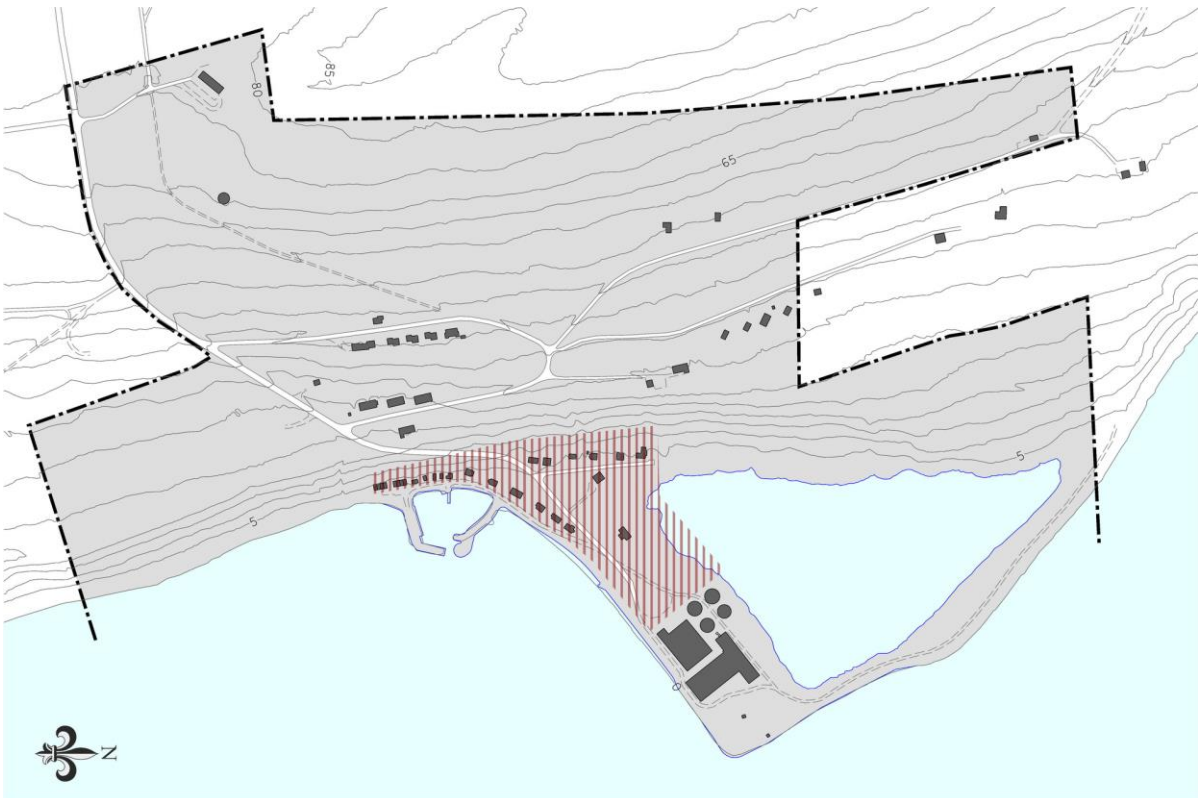


35. mynd. Alþýðubyggingarlist.

3.13 VERNDARSVÆÐI Í BYGGÐ

Stefnt er að því að byggðin á eyrinni frá brekkurótum að verksmiðjunni verði afmörkuð sem verndarsvæði í byggð sbr. ákvæði laga nr. 87/2015. Verndin byggist annars vegar á sértækum ákvæðum hverfisverndar sbr. kafla 3.11.2 og hins vegar á menningarsögu og sérkennum þorpsins, sem leitast verður við að styrkja. Innan verndarsvæðisins verða heimilar nýbyggingar, sem ætlast er til að efli verðmæta og áhugaverða eiginleika byggðarinnar.

Forsendur verndar eru settar fram í húsakönnun Hjalteyrar (2. útgáfa í nóvember 2017) þar sem rakin er saga mannlífs og byggðar á staðnum og lagt mat á byggingar og umhverfi. Afmörkun verndarsvæðisins er ekki hluti deiliskipulagsins en hún er háð staðfestingu ráðherra.



36. mynd. Tillaga um verndarsvæði í byggð sbr. lög nr. 87/2015.

3.14 VEITUR

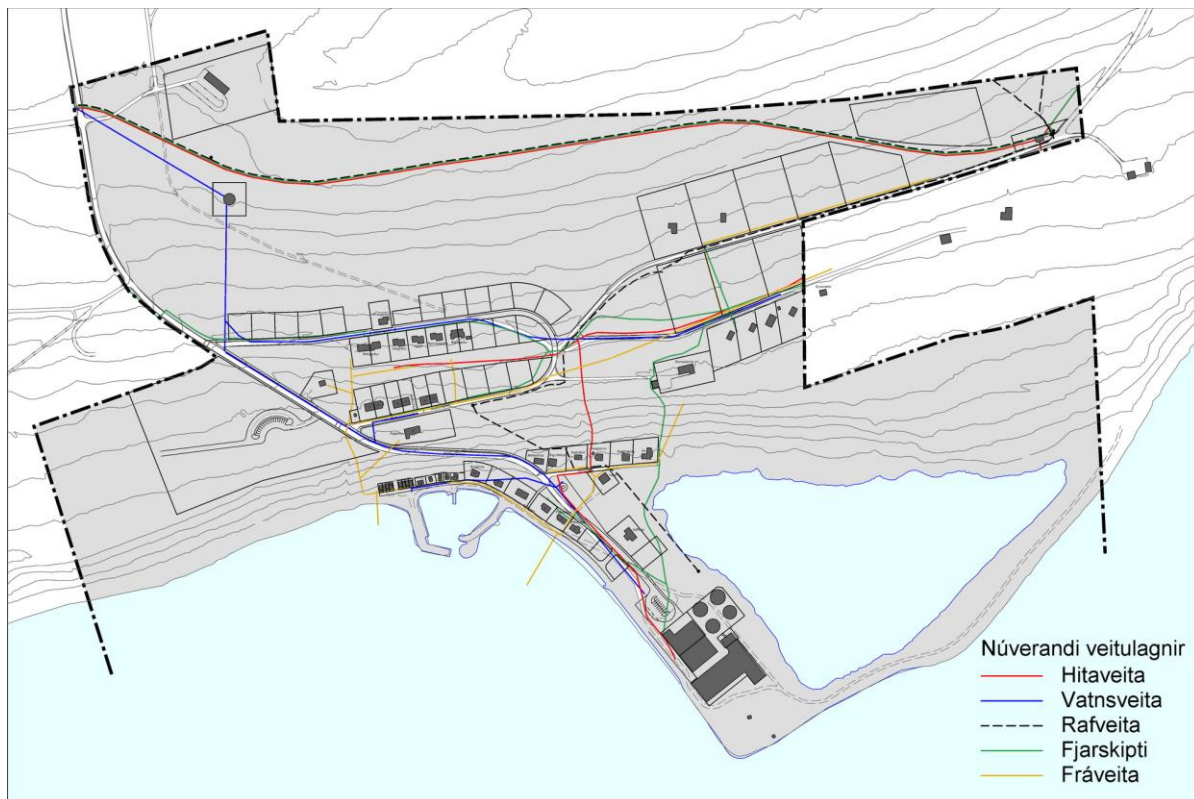
Meginregla er að nýjar veitulagnir fylgi götum og stígum en á nokkrum stöðum liggja lagnaleiðir um opin svæði. Ekki er gerð sérstaklega grein fyrir öðrum lögnum en stofnlögn hitaveitu á deiliskipulags-uppdætti. Lóðir undir veitumannvirki eru skilgreindar sem iðnaðarsvæði í deiliskipulaginu.

Stofnlögn **hitaveitu** og götulagnir eru sýndar á uppdætti. Stofnlögnin liggur frá borholu norðan skipulagssvæðis og suður eftir svæðinu og til Akureyrar. Gert ráð fyrir því að ný lög verði lögð frá borholum inn til Akureyrar samsíða núverandi lögn. Verði lega hennar færð frá núverandi lögn verður farið með það sem breytingu á deiliskipulagi. Önnur veitumannvirki, vatnstankur og dælustöð ofan byggðar eru merkt sem iðnaðarsvæði á deiliskipulagi.

Útrás **fráveitu** er og verður sunnan við Búðagötu 1. Núverandi útrás sunnan verbúðanna verður lögð af. Rotpró sem þar er verður safn- og dæluþró og verður skolpi dælt þaðan að útrásinni við Búðagötu. Frístundahús verða tengd fráveitukerfi íbúðarhverfisins. Öll fráveita skal vera í samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp.

Stofnlögn **vatnsveitu** liggur frá vatnsbólum í hlíðum Reistarárþjalls ofan Skriðulands meðfram Hjalteyrarvegi að neysluvatnstanki skammt ofan Brekkuhúsa. Vatnsveitan var gerð skömmu eftir að verksmiðjan var byggð en endurgerð 1990. Breyta þarf vatnslögn vegna þriggja nýrra lóða við Brekkuhús norðanvert.

Dreifilagnir veitukerfa og tengibúnaður, tengikassar og litlar dreifistöðvar, eru ekki háðar ákvæðum deiliskipulagsins enda skal staðsetning og frágangur ákveðinn í samráði við nágranna þar sem það á við. Þar sem nauðsynlegt er að lagnir liggi innan lóðamarka nýrra lóða verður þeim úthlutað með kvöð um legu lagna og aðgengi að þeim, sem verður skilgreind nánar í lóðarsamningi. Breytingar á vatnslögn og fráveitulögn eru nauðsynlegar vegna nýrra lóða við Brekkuhús.



37. mynd. Stofnlagnir, meginlagnir veitukerfa. Heimtaugar ekki sýndar.

3.15 ÚTILÝSING – LJÓSVISTARSKIPULAG

Ljósvistarskipulag á Hjalteyri tekur mið af sérstöðu byggðarinnar á eyrinni og er ætlað að styrkja einkenni og aðdráttarafl. Götulýsing skal vera lágstemmd og ljóseiginleikar viðeigandi eftir hlutverki hvers svæðis. Vanda skal val á lömpum og ljósastaurum og skal útlit þeirra falla vel að götumyndinni. Nýta á lýsingu sem rýmismyndandi þátt fyrir umhverfið og huga að láréttum jafnt sem lóðréttum flötum. Útilýsing á einkalóðum, svo sem við aðkomu, á byggingar eða lóðir má ekki gefa bjarma yfir á aðliggjandi svæði.

Forðast skal að lýsa upp á við og valda ljósmengun sem takmarkar gæði myrkursins og sýnileika næturbhimsins. Útivistarstígurinn umhverfis Hjalteyrartjörn fær hlutverk myrkurgarðs. Svæðið verður óupplýst til að vernda fugla- og dýralíf og bæta aðstæður til þess að geta upplifað næturbhimin.

Gert er ráð fyrir að með tímanum taki við nýr búnaður með LED ljósgjöfum með orkusparnað að leiðarljósi. Til að stuðla að orkusparnaði má stýra tímanum sem götuljós loga. Á næturnar er ekki þörf á lýsingu í fullum styrk en þó þarf að vera næg lýsing til að stuðla að öryggi. Sama á við um ljósstyrk í ljósaskiptunum. Ný götulýsing skal vera með innbyggðum búnaði til að dimma styrk lýsingar um allt að 50% í ákveðinn tíma á næturnar.

Ljósvistarskipulagið er til leiðsagnar og viðmiðunar fyrir sveitarfélag, húseigendur og rekstraraðila á svæðinu. Sveitarfélagið mun hanna lýsingu og velja lampabúnað í samhengi við aðrar framkvæmdir og endurnýjunarþörf.

3.15.1 GÖTULÝSING

Strandlína: Meðfram strandlínunni við vistgötuna Búðagötu verður lágstemmd ratlýsing sem vísar veginn, til dæmis með lágvöxnum pollum. Útlit þeirra skal falla vel að götumyndinni. Fjarlægð á milli lampa má vera um 15 m og skal beina ljósi niður á götuna.



38. mynd. Núverandi aðstæður í Búðagötu.



39. mynd. Hugmynd að lýsingu. Skipulag, útlit og ljósdreifing einungis til viðmiðunar.

Götumyndin á eyrinni: Á eyrinni á útlit götulampa að falla vel að og styrkja götumyndina og gefa hlýja birtu. Fjarlægð milli götulampa við Hjalteyrarveg verður um 15 m en á bilinu 25-30 m í Tjarnargötu. Hæð götulampa skal ekki vera hærri en 5 m.



40. mynd. Núverandi aðstæður á Hjalteyrarbraut.



41. mynd. Hugmynd að lýsingu. Skipulag, útlit og ljósdreifing einungis til viðmiðunar.

3.15.2 VINNULÝSING:

Hafnarsvæðið: Vinnulýsing á hafnarsvæðinu þarf að hafa góða litarendurgjöf, viðeigandi litarhitastig og nægan ljósstyrk en vera skermuð til að valda ekki truflunum og ljósmengun. Núverandi lýsing á hafnarsvæði er flóðlýsing frá háu mastri sem smitar gulum bjarma um byggðina. Í stað þess að hafa einn lampa með flóðlýsingu mætti fjölga ljósgjöfum eða afmarka betur ljósdreifingu núverandi lýsingar.

3.15.3 SÉRLÝSING

Verksmiðjan: Einkenni byggðarinnar eru andstæður í skala, stór og grá verksmiðjan á móti lágreistum og litríkum húsum. Í birtu eru þessi einkenni ríkjandi en þegar dimmir þá hverfur verksmiðjan í myrkrið. Lýsing sem beinist niður og á vegg verksmiðjunnar styrkir rýmismyndun og leggur áherslu á form og einkenni bygginganna. Lýsingin getur til dæmis breytt um lit eftir árstíðum og tyllidögum.

Samkomusvæði: Sérlýsing á samkomusvæðinu styrkir aðdráttarafl samkomustaðarins þegar dimmt er úti. Til dæmis mætti nota ljóskastara sem varpa mynstri eða litum á það sbr. lýsingu á Akratorgi á Akranesi en þar er hægt að breyta lit lýsingarinnar eftir tilefnum.

3.16 AÐRIR SKILMÁLAR

3.16.1 SORPGEYMSLUR

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorphlát fyrir hvert hús. Aðgangur að sorphlátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorphlát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorphlátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaltekningum.

3.16.2 MÆLIBLÖÐ OG HÆÐARBLÖÐ

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæli- og hæðarblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

3.16.3 AÐALTEIKNINGAR

Aðaltekningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarnefndar heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús skulu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarnefnd sem ein heild.

Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðalteikningum. Staðsetningu og útlit sorpgeymslna skal sýna á aðalteikningu.

Á aðalteikningum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Einnig skal skráningartafla vera á aðalteikningum þar sem stærðir eru tilgreindar. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

3.16.4 VINNU- OG SÉRTEIKNINGAR

Sérteikningum skal skila með undirskrift samræmingarhönnuðar til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. byggingarreglugerð.

3.17 FRAMKVÆMD DEILISKIPULAGSINS

Eftir gildistöku deiliskipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Halda má áfram núverandi samþykkttri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til. Ekki er framkvæmdaskylda á þeim ákvæðum sem sett eru í deiliskipulaginu.

Ekki eru dregnir byggingarreitir um núverandi byggingar. Minni háttar viðbyggingar og breytingar á núverandi húsum eru heimilar og skulu þær fylgja almennum skilmálum. Skal þá miðað við að breytingar eða viðbyggingar skerði ekki hagsmuni annarra t.d. út frá landnotkun, skuggavarpi, útsýni eða innsýn. Ef minniháttar viðbyggingar hafa áhrif á aðliggjandi lóðir og byggingar skal viðhafa grenndarkynningu sbr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Meiri háttar viðbyggingar, sem ekki er gert ráð fyrir í deiliskipulaginu eða teljast frávik frá meginlínunum deiliskipulagsins, skal fara með í samræmi við 43. gr. skipulagslaga.

Minni háttar og rökstudd frávik frá deiliskipulagi sem augljóslega eru til bóta, skerða í engu hagsmuni annarra og eru í samræmi við meginatriði og áherslur deiliskipulagsins má afgreiða (án auglýsingar eða kynningar) við veitingu framkvæmda- og byggingarleyfa sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Óverulegar breytingar sem ekki ganga gegn meginatriðum deiliskipulagsins skal kynna í samræmi við 44. gr. skipulagslaga (grenndarkynning). Breytingar sem varða hagsmuni annarra en umsækjanda og sveitarfélags eða fela í sér frávik frá meginlínunum og skilmálum deiliskipulagsins skal auglýsa í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga.

Meginregla um breytingar er að þær skulu vera til bóta og mega þær ekki fela í sér skerðingu á öryggi eða almannahagsmunum.

4 ÁHRIFAMAT

Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Við vinnslu skipulagsins voru umhverfissjónarmið höfð til hliðsjónar. Hér verða dregnir saman helstu umhverfispættir sem horft var til og mat lagt á áhrif skipulagsins á þá.

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

		Umhverfispættir					
		Öryggi	Íbúðpróun	Verslun og þjónusta	Útivist	Efnisleg verðmæti	Byggðamynstur
Áhrifavaldar	Götur og gangstéttar	+	0	0	0	0	+
	Byggð á Eyrinni	0	+	+	0	+	+
	Byggð við Brekkuhús	0	+	0	0	+	+
	Frístundabyggð	0	0	0	0	+	0
	Tjaldsvæði	0	0	+	+	+	0
	Stígar	0	0	0	+	0	0

Götur og gangstéttar

- Gert er ráð fyrir fjölgun gangstétta og skilgreindum bílastæðum í götum.
- Húsagötur verða gerðar að vistgötum.
- Þessar framkvæmdir eru taldar hafa jákvæð áhrif á öryggi og byggðamynstur.

Byggð á eyrinni

- Gert er ráð fyrir uppbyggingu á eyrinni, bæði íbúðarhúsa og verslunarbygginga.
- Íbúðar- og frístundahús verða öll skilgreind sem íbúðarhús sem gefur heimild til fastrar búsetu.
- Í verbúðum, verslunar- og athafnabyggingum fer fram fjölbreytt atvinnustarfsemi sem gert er ráð fyrir að draga fram með bættum umhverfisfrágangi.
- Heimilt er að byggja á nýrri verslunarlóð skv. ákvæðum og einnig er heimilt að endurbyggja á núverandi verslunarlóð, stærra og hærra hús en nú er á forsendum eigenda.
- Ekki er gert ráð fyrir breytingum á verksmiðjubyggingu, ef þess verður óskað af hálfu eigenda verður gerð breyting á deiliskipulaginu.
- Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á íbúðapróun, verslun og þjónustu, efnisleg verðmæti og byggðamynstur.

Byggð við Brekkuhús

- Gert er ráð fyrir íbúðarlóðum við núverandi húsagötur.
- Breytt lega og tenging húsagatna mun gefa byggðinni heildstæðara yfirbragð.
- Skipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á íbúðapróun, efnisleg verðmæti og byggðamynstur.

Frístundabyggð

- Gert er ráð fyrir 6 óbyggðum, 0,5 ha, lóðum fyrir frístundahús.
- Jákvæð áhrif eru talin verða af uppbyggingu á *efnisleg verðmæti*.

Tjaldsvæði

- Nýtt tjaldsvæði verður með aðstöðu til leikja og útiveru.
- Einnig er þar gert ráð fyrir smáhýsum sem hækkar þjónustustig svæðisins samanborið við hefðbundið tjaldsvæði.
- Uppbyggingin er því talin hafa jákvæð áhrif á *verslun og þjónustu, útivist og efnisleg verðmæti*.

Stígar

- Gert er ráð fyrir merkingu útivistarstíga s.s. umhverfis Hjalteyrartjörn og upp Bakkana.
- Við tjörnina verður heimilt að koma fyrir fuglaskoðunarhúsum.
- Skilmálar eru settir um umgengni við tjörnina.
- Gert er ráð fyrir að loka umferð út á Granda fyrir almennri bílaumferð.
- Stígar skv. skipulaginu hafa jákvæð áhrif á *útivist*.

Niðurstaða matsins er sú að áhrif skipulagsins eru ýmist jákvæð eða óveruleg á valda umhverfisþætti. Með aukinni uppbyggingu og bættum umhverfisfrágangi í þorpinu verða jákvæð áhrif á *efnisleg verðmæti og byggðamynstur*.

5 KYNNING OG AFGREIÐSLA

5.1 KYNNING Á VERKTÍMA

Unnin var lýsing á skipulagsverkefninu sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var auglýst í nóvember 2015. Fjórar ábendingar/umsagnir bárust sem tekið var tillit til við útfærslu deiliskipulagsins.

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send lýsingin til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands

Almennur kynningarfundur var haldinn 15. apríl 2017 þar sem drög að deiliskipulagi voru kynnt. Níu ábendingar bárust og fengu þær umfjöllun. Gáfu sumar þeirra tilefni til breytinga.

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulags- og umhverfisnefnd 6. apríl 2017.

5.2 AUGLÝSING SKIPULAGSTILLÖGU OG AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Deiliskipulag Hjalteyrar var auglýst með athugasemdafresti frá 21. desember 2017 til 1. febrúar 2018. Alls bárust athugasemdir/umsagnir frá fimm aðilum. Skipulags- og umhverfisnefnd fjallaði um athugasemdirnar og samþykkti skipulagstillöguna á fundi sínum 26. febrúar 2018.

Athugasemdir gáfu tilefni til nokkurra minni háttar lagfæringa á deiliskipulagsgögnum. Breytingar eru minni háttar og eiga ekki við meginatriði skipulagsins eða stefnu sveitarstjórnar um landnýtingu eða yfirbragð byggðar.

5.3 BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

Breytingar á greinargerð:

Kafli 2.2 Bætt við staðháttalýsingu Hjalteyrartjarnar.

Kafli 2.3.1 Samhengi við aðalskipulagsákvæði. Greint frá því að einn landnotkunarreitir aðalskipulags sé ekki nýttur vegna nálægðar við borholur Norðurorku.

Nýr kafli 2.5 Fornleifaskrá. Gerð er grein fyrir fornleifaskrá, sem unnin var haustið 2017. Áréttuð ákvæði minjaverndarlaga.

Kafli 3.7 Nánari ákvæði um smáhýsi á tjaldsvæði.

Kafli 3.8 Sett eru ákvæði um samráð við minjavörð Minjastofnunar við staðarval fuglaskoðunarhúsa ofan tjarnarinnar.

Kafli 3.10. Orðalagsbreytingar vegna umferðar um vistgötur.

Kafli 3.12.1 Lagfærðar skýringar á afmörkun hverfisverndarsvæðis Hjalteyrartjarnar. Bætt við lýsingu á frágangi við ósinn/stokkinn milli sjávar og tjarnar.

Kafli 3.11.12 Umfjöllun um skreiðarhalla og uppsátur austan verksmiðjunnar. Almenn opin ákvæði. Í kafla 3.10.1 er gerð grein fyrir akfærum stíg að svæðinu austan verksmiðjunnar.

Kafli 3.14 Greint frá áformum um nýja hitaveitulögn til Akureyrar og að hún kalli ekki á breytingu á deiliskipulagi nema hún víki verulega frá legu núverandi lagnar.

Sett inn vísun í ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólp.

Sett inn skýringarmynd um stofnlagnir veitukerfa.

Ásgarður Lóð Ásgarðs skilgreind endanlega 3.000 m² til samræmis við gamlan lóðarleigusamning.

Breytingar á deiliskipulagsupprætti:

- Merkt uppsátur á Hjalteyrarodda austan verksmiðjunnar og aðkomuleið norðan hennar að svæðinu.
- Lóðir verbúða við Búðagötu 21, 27 og 29 leiðréttar til samræmis við lóðasamninga.
- Skipulagsmörk við Eyrarbakka leiðrétt miðað við eignamörk. Mörk tveggja frístundahúsalóða breytast.
- Lóðamörk frístundahúsalóða neðan Hvammsvegar löguð að deiliskipulagsupprætti dags. 22.11.1998, teikning frá Búnaðarsambandi Eyjafjarðar dags. í mars 2006.
- Lóðamörkum frístundahúsalóða ofan Hvammsvegar breytt þannig að nægjanlegt rými verði fyrir Arnarholtsveg og Hvammsveg.
- Lóðamörkum Ásgarðs breytt til samræmis við lóðasamning.
- Minjastaðir eru merktir inn á deiliskipulagsupprátt og útlínur þeirra sýndar á skýringarupprætti.
- Húsnúmer sett á lóðir fyrir frístundahús.
- Útlína landnotkunarreits aðalskipulags fyrir frístundahús nyrst á skipulagssvæðinu, sem ekki verður nýttur á þessu stigi, er sýnd á upprætti.
- Lagfærð framsetning á ós/stokk milli Hjalteyrartjarnar og sjávar.
- Skýringarmynd með stofnlögnum veitukerfa er sett í greinargerð.

Breytingar og lagfæringar, sem gerðar voru á skipulagsgögnum eftir auglýsingu, eiga ekki við meginatriði deiliskipulagsins. Hluti þeirra eru gerðar að ábendingu Skipulagsstofnunar. Um er ræða nánari útfærslur, skilgreiningar og ákvæði sem ekki hafa neikvæð áhrif á einstaka hagsmunaaðila. Breytingarnar gefa ekki tilefni til þess að auglýsa deiliskipulagið að nýju.

5.4 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

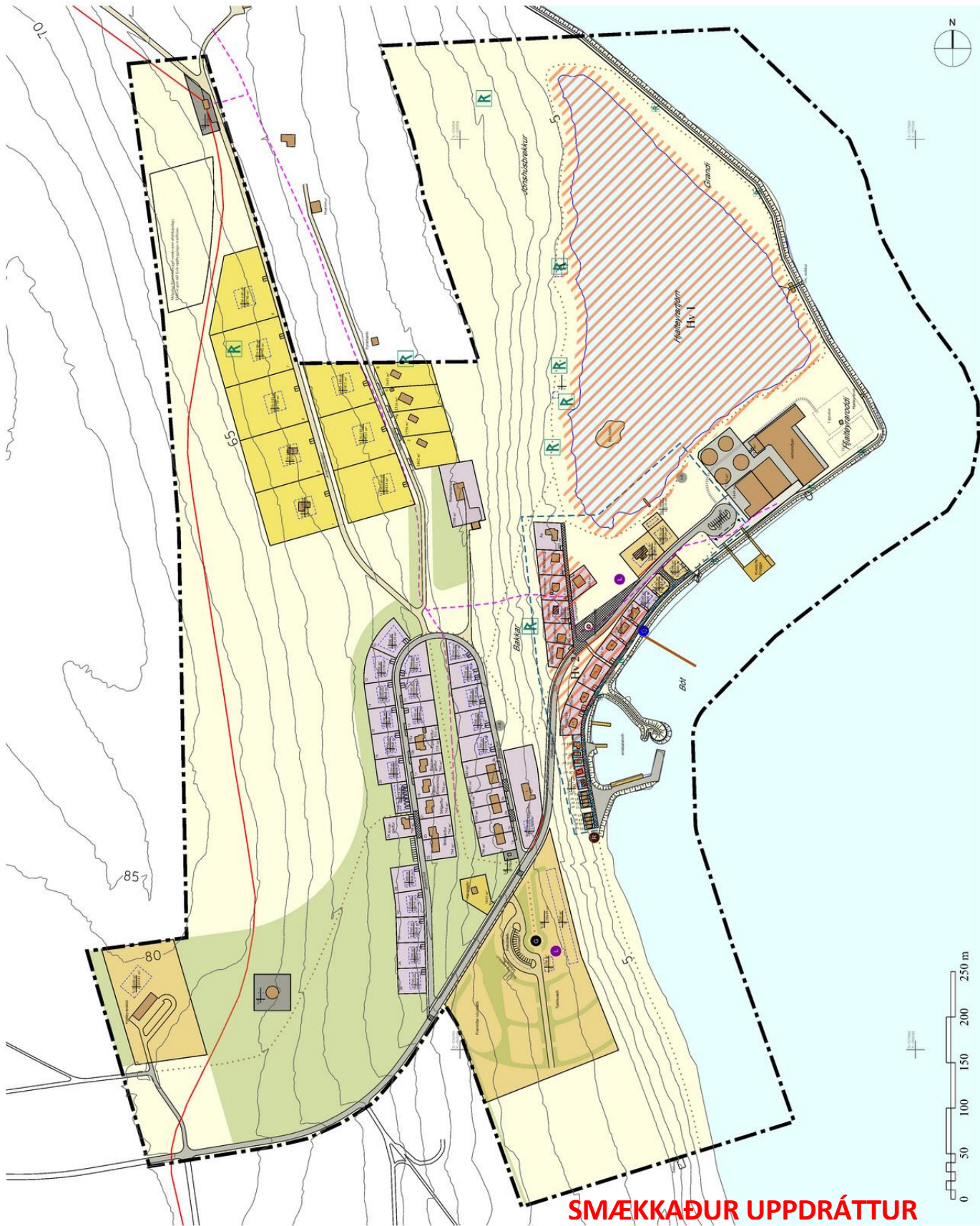
Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
frá 21. desember 2017 til 1. febrúar 2018.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulags- og umhverfisnefnd þann 9. maí 2018
og í sveitarstjórn Hörgársveitar þann 18. maí 2018.

sveitarstjóri

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda
þann _____

DEILISKIPULAG HJALTEYRAR, HÖRGÁRSVEIT



SKÝRINGAR

- [illegible]

- Verðlaðið
Lónaáriðið
Húsgæði Byggingin

-  Hæðarjafni | Lúðarskið
 Hverfisvernd
 Verndarsvæði í þéttbýli, útlina

- Skráður minjastaður Nüverandi bygging

- Bygging sem reinnir er að jarðeigja
- Byggingarleiur, bindandi byggingarlina
- Ákvæðamörk

- Bilastöðir - fjöldi, ýmist á lóð eða í götu
 Gata, bundið silið
 Gata, með

- Gata, mál
 Gangstétt
 Heillulögn - (til skýringar)

- Útivistarstígur
Akfaer stígur, aðkomuleið að uppsátni

- Skogbrækt / tre og runnar
- G Grillhúð
- L Leiksvæði

-  Rólfpró / safnpró
 Útrás fráveitu

- Stoimloign hlíaveitu
Götulógn hlíaveitu
Bryggja / brú

- Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá 21. desember 2017 til 1. febrúar 2018.

26. febrúar 2018 og í sveitarstjórn Hörgársveitar
þann _____

sveltarstjóri

_____ parr _____

Grunnkort og loftmynd: Loftmyndir ehf 2014
Hnitakerfi: Isnet93

 Hörgársveit
Greinargerð og skýringaruppráttur dags.
9.5.2018 er hluti deiliskipulagsins.

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUÐJÓNSSON

Deiliskipulagsupptættur

VEGA 14-223

OG FÉLAGAR ehf. ARKITEXTIL ÍAÍ	KAUFINGI 8 HVALFÖRÐ VÍÐI 4000 TÍÐ 400 00 1000	NETIÐ 800 88 88 88 NETIÐ 800 88 88 88	OG FÉLAGAR ehf. ARKITEXTIL ÍAÍ	KAUFINGI 8 HVALFÖRÐ VÍÐI 4000 TÍÐ 400 00 1000	NETIÐ 800 88 88 88 NETIÐ 800 88 88 88
-----------------------------------	---	--	-----------------------------------	---	--

Q7 PQ2	Q7 PQ2	2014-2015, 9-12-2015
RANGE 1:2 000 A1		§ 86(1)(g)

DEILISKIPULAG HJALTEYRAR, HÖRGÁRSVEIT SKÝRINGARUPPDRAÐTÚR

SMÆKKAÐUR UPPDRÁTTUR



TEKNIÐSTÓFA
ARKITEKTA

Skýringaruppráttur

02

Deiliskipulag Hjálteyrar,
Hörgársveit

02.01.2023

02.01.2023

02.01.2023

02.01.2023

02.01.2023

02.01.2023

02.01.2023

HEIMILDIR

Aðalskipulag Hörgársveitar 2012-2024.

Jón Þór Benediktsson, Teiknistofa arkitekta GG og félagar ehf. *Húsakönnun á Hjalteyri*. 2. útgáfa nóvember 2017.

Galmaströnd. 1949. Af heimasíðu Hörgársveitar, sótt í nóvember 2014, http://www.horgarsveit.is/default.asp?sid_id=51048&tre_rod=005|001|001|&tld=1. Texti fenginn úr fyrri hluta ritsins *Lýsing Eyjafjarðar* eftir Steindór Steindórsson frá Hlöðum, 1949.

Hjalteyri. 2003. Af heimasíðu NAT, Nordic Adventure Travel, sótt í nóvember 2014, http://www.nat.is/travelguide/ahugav_st_hjalteyri.htm. Endursögð og stytt grein í Félagsblaði FL, apríl 2003.

Samorka. 2006. Af heimasíðu Samorku, samtaka orku- og veitufyrirtækja, sótt í nóvember 2014, http://www.samorka.is/page/eldri_frettir&detail=12398.

Katrín Gunnarsdóttir. *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Ytri-Bakka og Arnarness á Hjalteyri í Hörgársveit*. Janúar 2018.

LÖG OG REGLUGERÐIR

Byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

