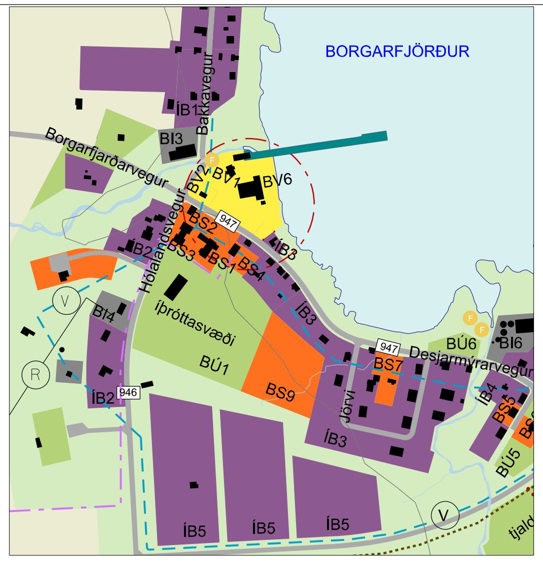
Ásýndamynd - fyrirhuguð viðbygging séð frá Desjamýrarvegi.



Aðalskipulag Borgarfjarðarhrepps m.s.br.

Greinargerð

Um er að ræða nýtt deiliskipulag sem tekur til lóðar Gamla Frystihúsið sem stendur við Desjamýrarveg og er lóðarstærð 3693,4 m² skv. þjóðskrá. Markmiðið skipulagsins er að styðja við fjölbreytileika í atvinnulífinu og styrkja ferðamannaiðnaðinn á svæðinu í sem bestri sátt við umhverfið.

Skipulagssvæðið
Deiliskipulagssvæðið er innan þéttbýlisins á Bakkagerði upp við fjöruborðið. Á lóðinni stendur Gamla Frystihúsið sem byggt var 1946 en hýsir nú gistiheimilið Blábjörg og er deiliskipulagssvæðið 3700 m² að stærð.

Aðalskipulag
Samhliða deiliskipulaginu er unnin breyting á gildandi aðalskipulagi Borgarfjarðarhrepps þar sem reitur BV6 (Verslun og þjónusta) er stækkaður sem leiðir til minkunnar á opnu svæði og samhliða er lögun íbúðarreits ÍB4 leiðrétt í samræmi við nákvæmari gögn. Ekki er gert ráð fyrir neinum framkvæmdum eða mannvirkjum sem falla undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum.

Minjar
Svæðið hefur ekki verið fornleifaskráð. Minjavörður kannaði svæðið í vettvangsferð 15. október 2020 ásamt því að kynna sér fyrirliggjandi heimildir. Niðurstöður voru þær að ekki væru minjar á fyrirhuguðu byggingarsvæði.

Þróun og uppbygging hefur átt sér stað á svæðinu í gegnum árin og með tilkomu breytinga á landnotkun. Heimildir benda til þess að eldri byggingar hafi staðið innan svæðisins. Sjóhús og naust stóðu áður þar sem frystihúsið er í dag en þar voru einnig aðrar byggingar í tengslum við verslun á svæðinu. Húsið Hjallhól (A739429 N568640) stóð við samnefndan Hjallhól og var reist árið 1906 en það virðist hafa verið rifið í kringum aldamótin 2000. Tveir olíutankar stóðu innan svæðisins en þeir virðast hafa verið rifnir niður í kringum aldamótin 2000. Gamla frystihúsið sjálft stendur enn og var byggt 1946 og þjóni öðru hlutverki í dag og fellur því ekki undir verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem það er ekki 100 ára.

Vitað er til þess að eldri byggingar hafi staðið innan svæðisins en engin ummerki sjást um þær á vettvangi. Svæðið er mikið raskað vegna seinni tíma framkvæmda. Vitað er um minjar utan deiliskipulagssvæðisins er ein staðsett nálægt svæðinu og er sýnd á uppdrætti en er ekki innan deiliskipulagssvæðisins. Innan svæðisins hefur verið eldri byggð þannig er vakin er athygli á 24. gr. laga um menningarminjar sem segir:

„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."

Óheimilt er að raska fornleifum sem kunna að koma í ljós við uppgröft nema að fenginni heimild Minjastofnunar Íslands. Gildir þar einu um jarðrask innan skilgreindra byggingareita og eða jarðrask í tengslum við framkvæmdir, samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Auk þess njóta fornleifar 15m friðhelgunarsvæðis skv. 3., 21. og 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Ásýnd, sjónlínur
Núverandi hús gamla frystihúsins við Desjamýraveg er staðsett töluvert neðar í hæðarlegu en önnur hús á svæðinu, fyrirhugað hús er fjær götu og liggur við sjávarbakkann þar sem landið lækkar til sjávar. Ný viðbygging verður með svipaða mænishæð (3-3,5 m) við götu og gamla frystihúsið. Í tillögum að útliti nýrra viðbygginga er verið að vinna með landið og reynt er að fella nýbyggingu að nærumhverfi sínu. Í nærumhverfinu má finna hús um 1-2 hæðir eða ein hæð og ris. Ný viðbygging verður tvær hæðir en aðeins ein hæða mun sjást frá götu þar sem neðri hæðin fer neðar í landið og verður í hvarfi við sjávarkambinn.
Hús ofar í götunni við Desjamýraveg Bjarg og Fjarðarborg liggja nokkru ofar í landi. Húsbyggingin Bjarg er ein hæð og ris, Fjarðarborg er tvær hæðir, Landsbankinn er ein hæð, Steinsholt ein hæð ris og kjallari og Brautarholt er tvær hæðir og ris. Þar sem ný viðbygging liggur neðar í landi er ennþá útsýni til hafs og bryggja ætti að sjást. Byggingarform nýrrar viðbyggingar mun forma sig eftir núverandi götulínu og landhæða og reynt er að halda sjónlínum nokkuð óskertum, þó auðvitað kalli nýjar byggingar á breytingum á einhverjum sjónlínum er það í þessu tilfelli talið að um minniháttar áhrif verði að ræða, þar sem bygging er neðar í landi og ris ekki hærra en núverandi gamla frystihúsabyggingin.

Ágangur sjávar, náttúruvá
Núverandi sjóvörn sem er við Gamla frystihúsið sem var byggð á árunum 2007 og 2011 til að verja frystihúsið gegn landbroti en á þeim tíma voru ekki gluggar né hurðaop á neðri hæð. Sjávarflóð urðu á svæðinu 2018 og 2019 og er gert ráð fyrir að slíkir viðburðir geti gerst á 5-10 ára fresti. Vegagerðin er að setja upp öldulíkan við Blábjörg þar sem skoðaðar verða aðstæður miðað við 11. desember 2019 þegar það gaf hressilega yfir garðinn við Blábjörg. Í kjölfarið ætlar Vegagerðin að meta ágjöf við slíkar aðstæður miðað við núverandi ástand og koma með tillögur að ásættanlegum úrbótum fyrir svæðið framan við Blábjörg.

Miðað við nýjustu viðmiðunarreglur fyrir landhæð á lágsvæðum frá Vegagerðinni þá er lágmarks gólfhæð á Borgarfirði eystra þar sem ekki er mikill ölduáhlaðandi +3,75 m í hæðarkerfi hafnarinnar. Þar sem mikið mæðir svæði á eins og við gömlu bryggjuna á Bakkagerði getur ölduáhlaðandi verið töluverður og þar er rétt að miða við hærri lágmarkslandhæð.

Vegagerðin á ekki nýlegar og uppfærðar upplýsingar um hæðarmun hafnarkerfis og landkerfis á Borgarfirði Eystri, en muninn á milli hk og ISH2004 út frá eldri gögnum, dýptarmælingu árið 2002 og umreikningum er því er 0,774m (HK hærra). Til bráðabirgða má miða við 0,7m mun þ.e. +3,5m í hafnarkerfi.

Gólfkóði þar sem aðalaðkoma jarðhæðar er (1.hæðar) skal vera að lágmarki 3,05 m í ISH2004. Samkvæmt teikningum byggingahönnuða (dags.17.09.2020) er gert ráð fyrir að neðri hæð (neðan götu) verði á flöt í svipaðri hæð og núverandi neðra gólf gamla frystihússins. Á neðri hæð mega ekki vera íverustaðir. Á neðri hæð (neðan götu) nýrrar viðbygginga er gert ráð fyrir búningsklefum, gufu, nuddstofu, böðum og yogasal.

Vegagerðin vinnur að undirbúningi styrkinga sjóvarna sunnan við gömlu bryggjuna og stendur til að styrkja sjóvarnir frá gömlu bryggjunni að klettum á alls um 140 m kafla. Vegagerðin stefnir á að útfæra sjóvarnir með þeim hætti að ásættanlegum viðmiðum um ágjafarmagn verði náð bæði fyrir núverandi byggingu og væntanlega viðbyggingu. Markmiðið er að draga verulega úr ágöfinni inn á lóð Blábjargar og minnka þannig hættu á skemmdum og þarf að styrkja hurðir og glugga með það í huga. Stefnt er að því að vinna við styrkingu sjóvarna á svæðinu fari fram árið 2022.

Skilmálar
Gamla Frysthúsið hýsir í dag Hótel Blábjörg og er flatarmál núverandi bygginga á lóðinni skv. þjóðskrá er 1.035 m² og innan lóðar er m.a heilsulind , íbúðir, og gistiheimili. Í skipulagi er gert ráð fyrir viðbótarmagni bygginga vegna fyrirhugaðra framkvæmda en fyrirhugað er að byggja nýtt gisti og þjónustuhús á tveimur hæðum sem er viðbót við gistiheimilið Blábjörg. Áætlað er að nýja húsið (viðbygging) verði 562,6 m² en heildarflatarmál bygginga á reitnum verður þá orðið um 1598 m². Heimilt er að byggja allt að 1610 m² innnan byggingareitar.
Hámarkshæð nýbygginga er allt að 6,5 m.

Klæðning nýbygginga skal vera timbur og bárujárn.

Gluggar og hurðir þurfa að vera með vörnum gegn ágangi sjávar, flekum eða öðru sambærilegu sem hægt er að setja fyrir glugga.
Fjöldi bílastæða á lóð skulu vera um 27 stæði, þar af 2 fyrir hreyfihamlaða.

Aðkoma, gangstétt og bílastæði
Aðkoma inn á svæðið er af Desjamýrarvegi

Mæliblað
Stærð lóðar, lóðarmörk og hæðapunktar lóðar eru skv. mæliblaði.
Nýtingahlutfall lóðar verður 0,43.

Frágangur lóðar
Frágangur lóðar skal vera snyrtilegur og frágangur við lóðarmörk skal gera í samráði við nærliggjandi lóðarhafa.

Ásýndamynd - fyrirhuguð viðbygging séð úr suð-austri.

Kvaðir
Gert er ráð fyrir rotþró og fráveitulögnum innan lóðarmarka. Rotþró sem sýnd er á uppdrætti er í eigu HEF Veitna og eru kvaðir um aðkomu að rotþró, og þá má ekki byggja yfir rotþró. Ef færa þarf rotþró skal það gert í samráði við HEF Veitur. Viðeigandi lausn og staðsetning skal fundin í samráði við heilbrigðiseftirlitið en tákn fyrir rotþró á uppdrætti er ekki endanleg eða nákvæm staðsetning. Fráveitukerfi innan svæðisins skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og reglugerð 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga.

Um áhrif slíkrar kvaðar segir til um í 15. gr. reglugerðar nr. 982/2010 um fráveitur sveitarfélaga. Lóðar- eða húseigandi má ekki raska þeim lögnum sem liggja um lóðina nema að höfðu samráði við lagnaeiganda, samanber 15. gr: *Eftirlit og viðhald fráveitulagna. Starfsmenn fráveitu að verktakar á þeirra vegum skulu, eftir því sem nauðsyn krefur og að höfðu samráði við húseigendur, hafa frjálsan aðgang að fráveitulögnum í eigu sveitarfélagsins til viðhalds og eftirlits að því marki sem kvöð innan lóðar segir til um. Hið sama gildir um lönd þar sem fráveituæðar liggja. Sé nauðsynlegt vegna bilunar eða endurnýjunar á fráveitulögn að grafa lögnina upp er starfsmönnum fráveitu eða verktökum á þeirra vegum það heimilt, en að verki loknu skulu þeir færa lóð eða land til fyrra horfs eins og unnt er. Eigandi fasteignar á ekki kröfu á sérstakri greiðslu fyrir óþægindi vegna lagningar eða viðhalds fráveitulagna."*

Umhverfisáhrif
Umhverfisáhrif deiliskipulagsins eru talin óveruleg þar sem deiliskipulagið er innan þéttbýlis á þegar röskuðu landi. Huga þarf þó að sjóvörnum vegna ágangs sjávar. Framkvæmdaraðilar þurfa að vera vel meðvitaðir um hættuna og því þurfa allir gluggar að verða með vörnum, þ.e.a.s. flekum sem hægt er að setja fyrir glugga þegar vond veður geysa. Í dag er veðurstofan vel vakandi og góðar veðurspár koma tímanlega svo hægt sé að bregðast við. Einnig þarf að huga að sjónlínum frá núverandi byggð.

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt
í_________________________ þann __________ 2021 og
í_________________________ þann __________ 2021.

Tillagan var auglýst frá__________ 2021 með athugasemdafresti til _________ 2021 .

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 2021.

____

BR.1 DAGS.10.11.2021 BREYTING v/rotþróar, minja og sjóvarna. REIKN. TEIKN.

MÚLAÞING
VERKKAUPI - HEIMILISFANG - SÍMI

LANDMÓTUN sf HAMRABORG 12 - 200 KÓPAVOGUR - S: 575 5300 - KT. 561204-2760 - NETF: landmotun@landmotun.is

Gamla frystihúsið - Borgarfirði Eystra
DEILISKIPULAG VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUSVÆÐIS

DEILISKIPULAG - SKÝRINGARUPPDRÁTTUR	SKIPULAG: MÓ, EP, BG TEIKNAÐ: EP SAMÞYKKT KT.
KVARÐI 1: 500 - A2	KÓPAVOGUR DAGS. 01.10.2021
VERKNR. 7400-DV2102	TEIKN. NR. 00 BR.