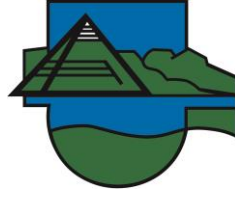


TILLAGA

DEILISKIPULAG

Uppbygging gistihúsa fyrir ferðamenn í Hamarsseli í Djúpavogshreppi





TILLAGA

DEILISKIPULAG

Uppbygging gistihúsa fyrir ferðamenn í Hamarsseli í Djúpavogshreppi

16. ágúst 2018

EFNISYFIRLIT

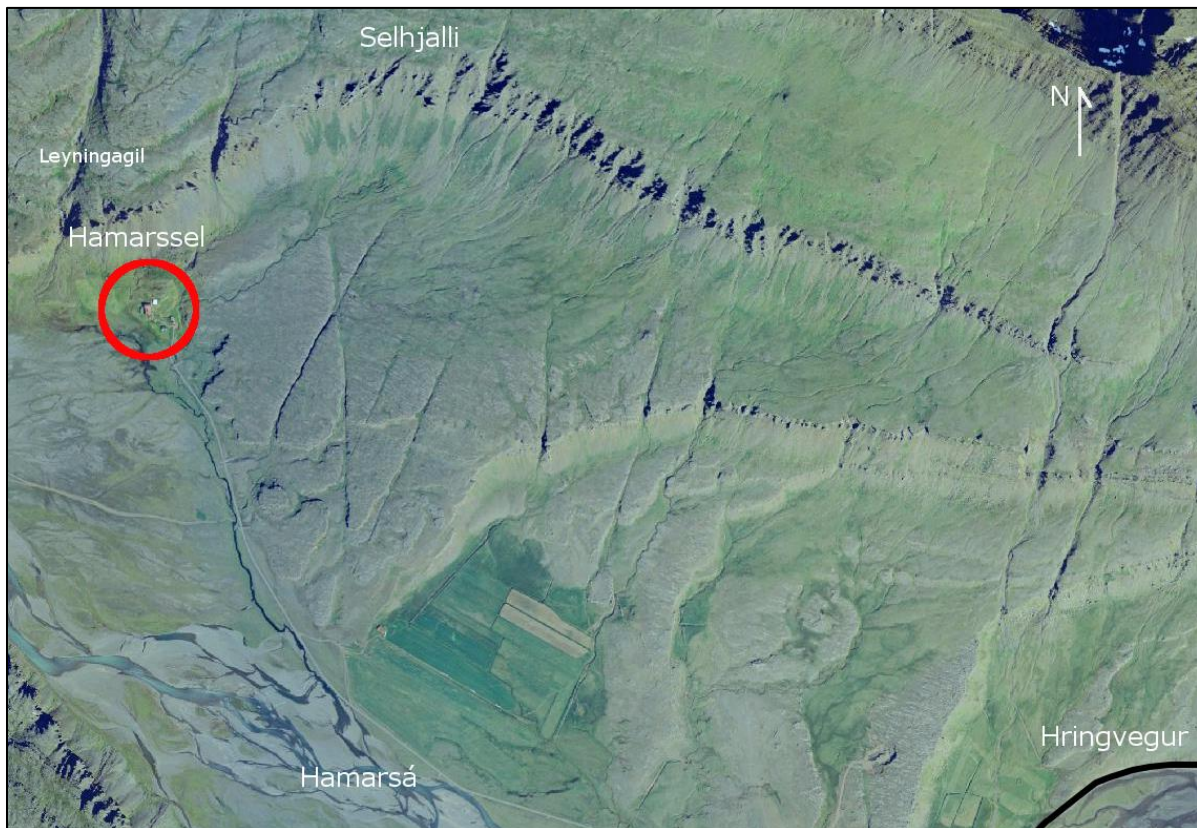
1. Inngangur.....	3
1.1 Staðhættir og húsakostur	3
1.2 Menningarminjar.....	5
1.3 Landbúnaður og ferðaþjónusta	5
1.4 Ofanflóðahætta	5
2. Skipulagsleg staða	5
2.1 Landsskipulag	5
2.2 Aðalskipulag.....	5
3. Viðfangsefni og áherslur deiliskipulags	6
4. Skipulagsskilmálar	6
4.1 Byggingarreitir og húsgerð	7
4.1.1 Smáhýsi.....	7
4.1.2 Viðbygging við eldra íbúðarhús	7
4.2 Vegir, bílastæði, stígar og gróður	8
4.3 Veitur	8
4.3.1 Neysluvatn / heitt vatn.....	8
4.3.2 Rafveita.....	9
4.3.3 Fráveita.....	9
5. Umhverfisáhrif/Umhverfismat	9
6. Kynning og samráðsaðilar	9

1. INNGANGUR

Á undanförunum árum hefur vöxtur ferðapjónustu á landsvísu verið mjög mikill. Milli ára 2015 og 2017 varð ríflega 70% aukning á fjölda erlendra ferðamanna sem komu til Íslands¹ og á árinu 2018 má jafnvel gera ráð fyrir enn meiri aukningu frá fyrra ári, þó vissulega hafi hægt verulega á². Austurland hefur ekki farið varhluta af þessari fjölgun en hlutfall gistinátta á svæðinu sumarið 2017 var um 7,3% af heild á landsvísu³ ⁴. Samfara þessu hafa skapast vænlegar forsendur til uppbyggingar í þágu ferðapjónustu í Djúpavogshreppi.

1.1 STAÐHÆTTIR OG HÚSAKOSTUR

Jörðin Hamarsssel er í Hamarsdal norðan við Hamarsá sem rennur um dalinn og fellur í Hamarsfjörð. All víðsýnt er til vesturs inn Hamarsdal og út með Öxlinni að sunnanverðu. Bæjarstæðið sem er í um 3,5 km fjarlægð frá Hringvegi miðað við loftlínu, situr fallega í skál undir Selhjalla og í suðvestri rís Nóntindur. Ofan við bæinn falla lækir sitthvoru megin bæjarstæðisins en sameinast nokkru neðar og renna í Hamarsá (sjá yfirlitsmynd 1).



Yfirlitsmynd 1. Hamarsssel. Rauður hringur dreginn um bæjarstæðið.

¹ Sjá vef Ferðamálastofu: <https://www.ferdamalastofa.is/is/tolur-og-utgafur/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>

² Viðskiptablaðið 30. maí 2018: <http://www.vb.is/frettir/spa-26-fjolgund-ferdamanna/147393/>

³ Hlutfall gistinátta á Austurlandi árin 2015 og 2014 var skv. opinberum tölum um 13%. Árið 2016 var gerð sú breyting frá fyrri birtingum að gistinátatölur fyrir Sveitarfélagið Hornafjörð flokkast með Suðurlandi í stað Austlands.

⁴ Oddný Th. Óladóttir (2018). Ferðapjónusta á Íslandi í tölum. Sjá vef Ferðamálastofu:

<https://www.ferdamalastofa.is/static/files/ferdamalastofa/Frettamyndir/2018/juli/ferdatjonusta-a-islandi-i-tolum-2018-2.pdf>

Aðkoman að bænum er úr suðri og er farið upp um lítinn og velgróinn slakka áður en komið er að bæjarstæðinu. Stórar aspir standa upp með heimreiðinni og setja mikinn svip. Neðst á bæjarstæðinu, ofan við slakkann, stendur núverandi íbúðarhús um 150 m² að flatarmáli, byggt 1990. Norðaustan við húsið stendur eldra íbúðarhús, byggt 1948 sem er ekki í notkun. Húsið gefur svæðinu mikið gildi en þarfnast nokkurs viðhalds. Í námunda við það er trjágróður sem er kominn til ára sinna en gefur svæðinu fallett svipmót. Norðan við eldra íbúðarhúsið stóðu áður bæjar- og útihús sem lítil sem engin ummerki sjást um fyrir utan grunn af súrheysturni. Þau útihús sem nú eru í notkun, standa hins vegar nokkuð vestan við íbúðarhúsin, þ.e. fjárhús byggð 1979 og hlaða byggð 1980. Nokkru ofan við bæjartorfunu má svo finna minjar um byggingar. Steinsnar austan við íbúðarhúsin er skorningur sem um fellur bæjarlækurinn. Lítil skúr er handan lækjarins (sjá nánar yfirlitsmynd 2).



Mynd 1. Horft til norðurs heim að Hamarsseli. Íbúðarhúsið til vinstri og vinstra megin við það sést glitta í útihúsin.



Mynd 2. Horft til vesturs yfir hlaðið í Hamarsseli. Eldra íbúðarhúsið fyrir til vinstri og núverandi íbúðarhús til hægri.

1.2 MENNINGARMINJAR

Í júní 2018 gerði Fornleifastofnun Íslands deiliskráningu á skipulagssvæðinu. Skráðar voru níu fornleifar, þ.e. bústaður, kálgarðar, útihús og leið. Í hættumati kemur fram að allar minjarnar teljast í stórhættu vegna framkvæmda⁵.

1.3 LANDBÚNAÐUR OG FERÐAÞJÓNUSTA

Í Hamarsseli hefur verið stundaður hefðbundinn landbúnaður um árabil og stefnt að slík starfsemi verði áfram, samfara lítilsháttar uppbyggingu í þágu ferðaþjónustu.

1.4 OFANFLÓÐAHÆTTA

Þann 28. september 2017 féll stór aurskriða nokkru utan við bæjarsvæðið í Hamarsseli og fór hluti túna undir aur. Í umsögn Veðurstofu Íslands dags. 25. janúar 2018 kemur fram að innan skilgreinds skipulagssvæðis stafi ekki ógn af völdum snjóflóða, jarðvegsskriða eða grjóthruns. Stofnunin telur ekki þörf á staðbundnu hættumati fyrir svæðið.

2. SKIPULAGSLEG STAÐA

2.1 LANDSSKIPULAG

Í Landsskipulagsstefnu 2015 - 2026 er gert ráð fyrir að skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli, jafnframt því sem gætt verði að varðveislu þeirra gæða sem eru undirstaða ferðaþjónustu. Leitast þarf við að skipulagsgerð sveitarfélaga greini sérstöðu, styrkleika og staðaranda á viðkomandi svæði hvað varðar tækifæri í ferðaþjónustu. Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu þurfa að taka mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar og miða að því að uppbygging ferðaþjónustu nýtist jafnt íbúum á svæðinu sem og ferðamönnum.

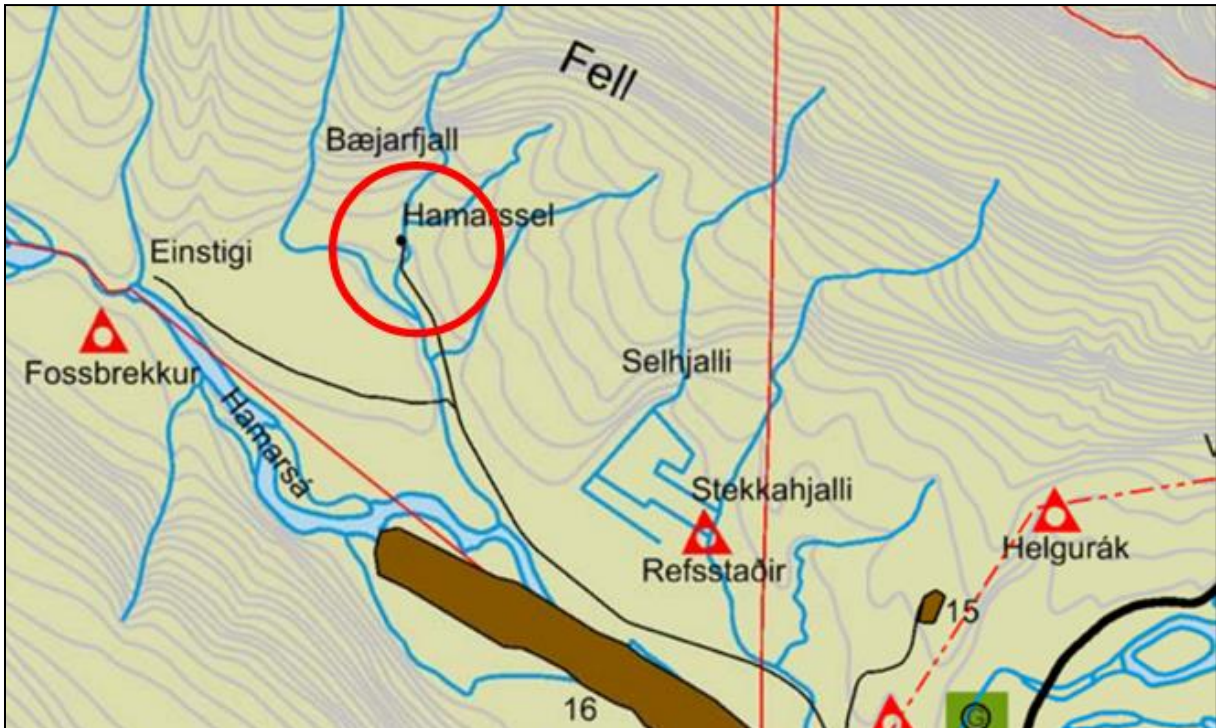
2.2 AÐALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Djúpavogavogshrepps 2008 - 2020 er skipulagssvæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði (sjá uppdrátt 1). Í meginmarkmiðum aðalskipulagsins⁶ segir að stefnt skuli að því að efla hliðargreinar hefðbundis landbúnaðar, en ferðaþjónusta hefur fallið í þann flokk um langa hríð⁷. Þá segir jafnframt í meginmarkmiðum að efla skuli og þróa atvinnutækifæri í ferðaþjónustu í Djúpavogshreppi.

⁵ Kristborg Þórsdóttir (2018). Deiliskráning fornminja í Hamarsseli. Bráðabirgðaniðurstöður. Fornleifastofnun Íslands.

⁶ Sjá kafla 1.2.3 í greinargerð aðalskipulagsins.

⁷ Sjá t.d. Þórður Friðjónsson (1995). Landbúnaður: Hvert stefnir? *Ráðunautafundur*, bls. 1-9.



Upplýsingar 1. Aðalskipulag Djúpavogshrepps 2008 – 2020. Rauður hringur dreginn utan um Hamarsel.

3. VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR DEILISKIPULAGS

Áætlanir framkvæmdaraðila gera ráð fyrir að tvö 25 m² smáhýsi sem ætluð eru til útleigu til ferðamanna rísi á bæjarsvæðinu og göngustígar lagðir. Gert er ráð fyrir að núverandi bílastæði verði áfram nýtt að einhverju marki. Þá eru uppi hugmyndir um viðbyggingu við eldra íbúðarhús. Viðfangsefni deiliskipulagsins er því að staðsetja byggingarreiti, setja fram skilmála um húsgerð, gera tillögu að bílastæðum og göngustígum, jafnframt því að gera grein fyrir lögnum og veitum.

Megináherslur skipulagsins eru að uppbygging rýri ekki staðhætti, landslag og menningarminjar. Að skapað verði umhverfi sem mætir væntingum, þörfum og löngunum þeirra sem búa á staðnum og sækja hann heim. Til að mæta þeim áherslum skulu byggingar falla vel að landi og taka mið af veðráttu og vindafari. Aðgengi að húsunum skal vera gott og greina skal skýrt á milli akandi og gangandi umferðar. Þá skal dregið úr truflun vegna akandi umferðar eins og kostur er og kyrrstæðir bílar staðsettir með þeim hætti að þeir spilli ekki útsýni og umhverfisgæðum. Tryggja skal næði eins og framast er unnt, og skapa tækifæri fyrir fólk að stjórna eigin aðstæðum. Þar sem þarfir, væntingar og langanir íbúa og gesta eru ólíkar, þarf deiliskipulagið að skapa svigrúm fyrir báða aðila, þannig að samvera og samspil þeirra verði með sem jákvæðustum hætti.

4. SKIPULAGSSKILMÁLAR

Deiliskipulagstillagan tekur yfir 1,1 ha svæði sem nær yfir bæjarstæðið í Hamarseli og nærsvæði.

Allt land innan skipulagssvæðisins er skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Í tillögunni er ekki sett fram áfangaskipting heldur gert er ráð fyrir að uppbygging innan svæðisins taki mið af því þróun mála og eftirspurn.

Hér á eftir er lýst almennum skilmálum sem gilda um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

4.1 BYGGINGARREITIR OG HÚSGERÐ

Í tillögunni eru afmarkaðar þrjár byggingarreitir:

- Byggingarreitir 1 og 2 (B1 og B2): Á hvorum reit er gert ráð fyrir að rísi færanlegt gistihús ætlað til útleigu til ferðamanna.
- Byggingarreitur 3 (B3): Á reitnum er gert ráð fyrir viðbyggingu við eldra íbúðarhús ætlaðri til fastrar búsetu.

Um byggingar gilda öll ákvæði laga og reglugerða sem við eiga s.s. byggingar- og skipulagslög, byggingarreglugerðir, skipulagsreglugerðir, reglugerðir um brunavarnir og brunamál.

Uppdrætti vegna þeirra skal leggja fyrir byggingarfulltrúa Djúpavogshrepps. Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð og deiliskipulagsskilmála.

4.1.1 SMÁHÝSI

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir reist verði tvö gistihús sem ætluð eru til útleigu til ferðamanna. Brúttóflatarmál hvers húss má ekki fara yfir 25 m² og skulu húsin alfarið vera innan skilgreindra byggingareita. Heildarhámarkshæð frá gólfi skal vera 4,2 m. Húsin skulu vera á steiptum undirstöðum.

Vanda skal til hönnunar og útfærslu á húsum, og skal útlit þeirra samræmt. Svo dvalargestir fái sem best notið þeirra umhverfisgæða sem svæðið hefur upp á að bjóða, skulu húsin falla vel að landi og staðháttum, auk þess sem hönnun þeirra, s.s. staðsetning inngangs og stærð glugga, skal taka mið af veðurfari. Sérstaklega skal vandað til við framkvæmdir og þess gætt í hvívetna að valda eins litlu raski og frekast er unnt. Þá skal allur frágangur að framkvæmdum lokum vera af góðum gæðum.

Gera skal ráð fyrir að hægt verði að flytja húsin af jörðinni, fjarlægja undirstöður og ganga frá landi í sem næst upprunalegri mynd, kalli aðstæður á slíkt.

4.1.2 VIÐBYGGING VIÐ ELDRA ÍBÚÐARHÚS

Deiliskipulagstillagan afmarkar byggingarreit fyrir viðbyggingu við eldra íbúðarhús.

Staðsetning byggingarreitsins ofan við eldra hús og til vesturs tekur mið af tvennu: 1) Að skapa möguleika á útisvæði/garði til suðurs með góðu útsýni og 2) að skilja að íbúa og ferðamenn sem dveljast í smáhýsum, en tækifæri til að vera í næði er afar mikilvægt, sérstaklega fyrir íbúa kjósi þeir slíkt.

Innan byggingarreitsins er heimilt að reisa íbúðarhús á allt að tveimur hæðum.

Brúttóflatarmál byggingar má að hámarki vera 100 m² og byggingin rúmast alfarið innan byggingarreits. Húsið skal taka ríkt tillit til eldra íbúðarhúss hvað varðar hlutföll, hæð, útlit og efnisval, og skal heildstæð ásýnd ávallt miða að því að eldra íbúðarhús sé þungamiðjan.

Vanda skal til hönnunar og útfærslu á byggingunni. Svo íbúar fái sem best notið þeirra umhverfisgæða sem svæðið hefur upp á að bjóða, skal húsið falla vel að landi og staðháttum, auk þess sem hönnun þess, s.s. staðsetning inngangs og glugga, skal taka mið af veðurfari. Jafnframt skal hönnun miðast af því að bjóða upp á bein eða óbein samskipti milli íbúa og ferðamanna kjósi þeir slíkt.

Sérstaklega skal vanda til við framkvæmdir og skal allur frágangur að framkvæmdum lokum vera af góðum gæðum. Þar sem byggingareitur er innan 15 m helgunarsvæðis fornleifa skulu framkvæmdir unnar í nánú samstarfi við Minjastofnun og lúta fyrirsögn hennar.

4.2 VEGIR, BÍLASTÆÐI, STÍGAR OG GRÓÐUR

Aðkoma að bæjarstæði er að sunnanverðu. Gert er ráð fyrir að núverandi staðsetning bílastæða á bæjarhlaði haldist í nær óbreyttri mynd, þannig að gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum vestan heimreiðar sem tilheyra núverandi íbúðarhúsi og sex bílastæðum austan heimreiðar sem tilheyra eldra íbúðarhúsi og smáhýsum.

Aðalgöngustígur (aðalstígur) liggur til norðurs frá síðarnefnda bílastæðinu milli eldra íbúðarhúss og byggingareits 1 (B1) upp að byggingarreit 2 (B2). Breidd aðalstígs er 1,2 m. Frá aðalstíg að aðaldyrum húsa er gert ráð fyrir 0,9 m breiðum tengistígum. Þá er gert ráð að aðrar gönguleiðir á deiliskipulagsuppdrætti séu stikaðar. Leiðbeinandi lega stíga er sýnd á uppdrætti en nákvæm lega stíga skal ákvarðast á vettvangi. Í þeim tilvikum sem gönguleiðir þvera fornleifar eða liggja nærri þeim, skulu framkvæmdir unnar í nánú samstarfi við Minjastofnun og lúta fyrirsögn hennar. Vanda þarf til uppbyggingar og frágangs á stígum. Mælst er til að hæð stíga fylgi hæð lands og stígar fylgi landhalla.

Jafnframt er mælst til þess að bæjarlækurinn sé brúaður á tveimur stöðum til að skapa möguleika á hringgöngu um stærra svæði. Leggja skal áherslu á að brýrnar falli vel að landi og séu lítt áberandi. Leiðbeinandi staðsetning brúa er sýnd á uppdrætti en nákvæm staðsetning þeirra skal ákvarðast á vettvangi.

Í tillögunni er mælst til að sem mestum af þeim gróðri sem fyrir hendi er kringum eldra íbúðarhús, sé viðhaldið eins og kostur er. Frekari útplöntun er jafnframt heimiluð á svæðinu en þess skal þó gætt að ekki sé plantað nær vatnsbakka en 30 - 50 m sbr. kafla 5.1.4 í Aðalskipulagi Djúpvogshrepps 2008 -2020. Val á gróðri á hverjum stað skal taka mið af því að spilla ekki útsýni og umhverfisgæðum svæðisins. Nákvæm staðsetning gróðurs skal ákvarðast á vettvangi.

4.3 VEITUR

4.3.1 NEYSLUVATN / HEITT VATN

Neysluvatn er á staðnum og þess aflað úr vatnsbóli sem er skammt ofan við bæjarstæðið. Frekari öflun neysluvatns ef til þess kemur, verður sú vinna unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Öflun neysluvatns og frágangur vatnsveitu skal unnin í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 796/1999. Vatn í húsum verður hitað með rafmagni.

4.3.2 RAFVEITA

Rafmagn er á staðnum gegnum dreifikerfi RARIK með jarðstreng frá spennu sem staðsettur er við suðurenda skipulagssvæðisins. Nýjar byggingar munu tengjast með jarðstrengjum. Lagning og staðsetning rafstrengja í jörð þarf að ákveðast í samráði við fagaðila.

4.3.3 FRÁVEITA

Samfara uppbyggingu verður staðsetning rotþróar ákveðin í samráði við eftirlitsaðila en gert er ráð fyrir að frárennsli frá eldra íbúðarhúsi verði sameinað frárennsli frá smáhýsum. Staðsetning rotþróar er því ekki sýnd á deiliskipulagsupprætti. Frágangur rotþróar skal uppfylla ákvæði reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitu og skólp.

5. UMHVERFISÁHRIF/UMHVERFISMAT

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Það er mat framkvæmdaraðila að deiliskipulagið hafi ekki í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif eða kalli á samanburð milli kosta. Framkvæmdaraðili leggur á það ríka áherslu að allar framkvæmdir falli vel að landi og að umhverfisraski sé haldið í lágmarki.

6. KYNNING OG SAMRÁÐSAÐILAR

Á fundi 19. október 2017 samþykkti sveitarstjórn að kynna lýsingu að deiliskipulagi á Hamarsseli. Í framhaldi var dreifibréf sent út til íbúa nærliggjandi jarða og frestur veittur til 7. nóvember 2017 að skila ábendingum við lýsinguna. Á sama fundi samþykkti sveitarstjórn að fela sveitarstjóra að senda lýsinguna til umsagnar til eftirfarandi stofnana og bárust umsagnir sem hér segir:

- Skipulagsstofnun. Umsögn dags. 9. nóvember 2017.
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Umsögn dags. 21. nóvember 2017.
- Minjastofnun. Umsögn dags. 4. desember 2017.
- Ríkiseignir. Umsögn barst 31. október 2017.
- Umhverfisstofnun. Umsögn dags. 27. nóvember 2017.
- Veðurstofa Íslands. Umsögn dags. 25. janúar 2018.

~~(Sveitarstjórn samþykkti tillögu að deiliskipulagi á og nærri bæjarstæðinu á Hamarsseli á fundi XX. ágúst 2018. Í framhaldi var dreifibréf sent út til íbúa nærliggjandi jarða og frestur veittur til XX. september 2018 að skila ábendingum við tillöguna. Jafnframt var hún send til umsagnar eftirfarandi aðila:~~

- ~~— Heilbrigðiseftirlit Austurlands.~~
- ~~— Minjastofnun.~~
- ~~— Ríkiseignir.~~
- ~~— Umhverfisstofnun.~~
- ~~— Veðurstofu Íslands.~~

Helstu áfangar og tímasetningar skipulagsvinnunnar koma fram í töflu 1:

Tafla 1. Helstu áfangar og tímasetningar skipulagsvinnunnar

Verkþáttur	Dags.
Kynning á tillögu að deiliskipulagi og umsagnarferli stofnana hefst	ágúst 2018
Sveitarstjórn samþykkir auglýsingu á deiliskipulag	sept. 2018
Lögbundninn 6 vikna auglýsingafrestur hefst	sept. 2018*
Lögbundnum 6 vikna auglýsingafresti lýkur	okt./nóv. 2018*
Endanleg samþykkt sveitarstjórnar	okt./nóv. 2018*
Staðfesting Skipulagsstofnunar	des. 2018*

* Áætluð tímasetning