



# AGUSTSONREITUR

SKIPULAGS- OG MATSLÝSING VEGNA

breytingar á aðalskipulagi og nýs deiliskipulags



31. janúar 2024

Svanur ehf.

Davíð Kr. Pitt arkitekt

## Efnisyfirlit

1	Kynning skipulagslýsingar .....	3
2	Helstu forsendur .....	3
3	Skipulagssvæðið .....	4
3.1	Landslag .....	5
3.2	Verslunarstaðurinn Stykkishólmur .....	6
4	Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir .....	9
4.1	Landsskipulagsstefna .....	9
4.2	Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2025 .....	9
4.3	Aðalskipulag Stykkishólms 2002-2022 .....	9
5	Fyrirhuguð skipulagsgerð .....	10
5.1	Breyting á Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022 .....	10
5.2	Nýtt deiliskipulag fyrir Agustsonreit .....	11
6	Matslýsing .....	11
7	Málsmeðferð og tímaáætlun .....	12



Bæjarstjórn Sveitarfélagsins Stykkishólms samþykkti á fundi sínum þann 25. janúar sl. að auglýsa skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels og íbúða á Agustsonreit í Stykkishólmi. Áður eða þann 30. mars 2023 hafði bæjarstjórn heimlað lóðarhafa að hefja vinnu við skipulagsgerðina.

Skipulagslýsing þessi er eins konar verkáætlun um fyrirhugaða tillögugerð þar sem tildrögum og forsendum skipulagsgerðarinnar er lýst og áherslur sveitarstjórnar dregnar fram. Um er að ræða sameiginlega skipulagslýsingu fyrir breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag og verður málsmeðferð í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010:

- **Breytingu á Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022** í samræmi við 1. mgr. 36 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með vísun í 1. mgr. 30. gr. 1. mgr. 30. gr. laganna og 4.2.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.
- **Deiliskipulag** í samræmi við 1-3. mgr. 40 gr. laganna og 5.2.2 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

## 1 Kynning skipulagslýsingar

Skipulagslýsingin er nú kynnt í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar [www.skipulagsgatt.is](http://www.skipulagsgatt.is) (málsnr. 48/2024 og 49/2024) og á heimasíðu sveitarfélagsins [www.stykkisholmur.is](http://www.stykkisholmur.is).

**Opinn kynningarfundur** um skipulagslýsinguna verður haldinn **6. febrúar 2024** kl. 17-18 í Amtbókasafninu í Stykkishólmi.

Íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefst nú tækifæri á að koma á framfæri athugasemdum og/eða ábendingum sem snúa að fyrirhugaðri skipulagsvinnu. **Athugasemdafrestur fyrir skipulagslýsinguna er til og með 28. febrúar** og skal hlaða athugasemdum/ábendingum upp í Skipulagsgáttina undir málsnr. 48/2024 (aðalskipulagsbreyting) og/eða 49/2024 (nýtt deiliskipulag.) Athugasemdir sem berast verða hafðar til hliðsjónar við áframhaldandi vinnslu skipulagstillagnanna. Einnig verður hægt að senda inn athugasemdir á síðari stigum skipulagsgerðarinnar, þ.e. við kynningu vinnslutillagna og auglýstra tillagna (sjá tímaáætlun aftast í þessu skjali).

Samhliða kynningu á skipulagslýsingunni verður leitað umsagna Skipulagsstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Minjastofnunar, Umhverfisstofnunar, Vegagerðarinnar, Ferðamálastofu, Veitna, Mílu, Rarik, Brunavarna Stykkishólms og nágrennis, Svæðisskipulagsnefndar Snæfellsness og Dalabyggðar.

Kristín Þorleifsdóttir, skipulags- og umhverfisfulltrúi, er tengiliður verkefnisins fyrir hönd sveitarfélagsins og Davíð Kristján Pitt, arkitekt, er skipulagsráðgjafi lóðarhafa Agustsonreits.

## 2 Helstu forsendur

Hér á árum áður var fjölbreytt atvinnustarfsemi tengd sjávarútvegi á reitnum, þ.m.t. skrifstofur, verslun og vinnsla sjávarafurða. Í kjölfar banns við skelveiðum árið 2003 brustu rekstrarforsendur skelveiðifyrirtækja og hefur lítil starfsemi verið í húsakynnunum fyrirtækisins frá því sem áður var fyrir utan skrifstofur og aðstöðu listamanns í húsinu við Aðalgötu 1 (Tang og Riis) og vinnustofur handverksfólks í húsnæðinu við Austurgötu 2.

Í dag er engin vinnsla á skipulagssvæðinu og hefur lóðarhafi óskað eftir að breyta landnotkun svæðisins úr „athafnasvæði“ í „verslunar- og þjónustusvæði“ vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar hótels ásamt tengdri verslun og þjónustu og íbúða sem mun gæða svæðið nýju lífi.



Gistirými fyrir ferðamenn á Vesturlandi eru umtalsvert færri en í öðrum landshlutum og hefur ferðamönnum einnig fjölgað hægar. Gert er ráð fyrir að fyrirhugað hótél ásamt tengdri verslun og þjónustu og íbúðum verði í háum gæðaflokki og muni styrkja Stykkishólm og allt Snæfellsnes sem áfangastað fyrir bæði innlenda og erlenda ferðamenn. Sem dæmi má nefna að gistiherbergi á Vesturlandi er nú 609 en voru 422 árið 2016, sem er um 46% aukning. Til samanburðar er fjöldi herbergja á Suðurlandi 2573 en var 1510 árið 2016, sem er um 70% aukning, og á Norðurlandi eystra eru fjöldi herbergja 1105 en var 619 árið 2016, eða um 78% aukning (Hagstofa Íslands, fjöldi herbergja og rúma á hótélum eftir landssvæðum 2015-).

Einnig má nefna að á undanförnum árum hefur uppbygging íbúðarhúsnæðis í Stykkishólmi ekki mætt aukinni eftirspurn en auk þess hefur aukinn fjöldi ferðamanna leitt til útleigu íbúðarhúsnæðis til ferðamanna. Íbúðarhúsnæði af fjölbreyttri gerð staðsett í miðbænum myndi því auka fjölda og gæði búsetukosta í bænum.

Með breyttu deiliskipulagi verður þessi mikilvægi reitur í hjarta Stykkishólms styrktur og reynt eftir bestu getu að laga uppbygginguna að næsta umhverfi. Með hóteli, sem verður með samkomu- og ráðstefnusal, veitingastaði og annarri tengdri verslun og þjónustu s.s. bakarí, apótek, útivistarverslun, þjónustu við ferðemenn, smávöruverlun, handverk og aðstöðu fyrir skapandi listamenn, bætast við fjölbreytt störf í flóru atvinnulífs í sveitarfélaginu.

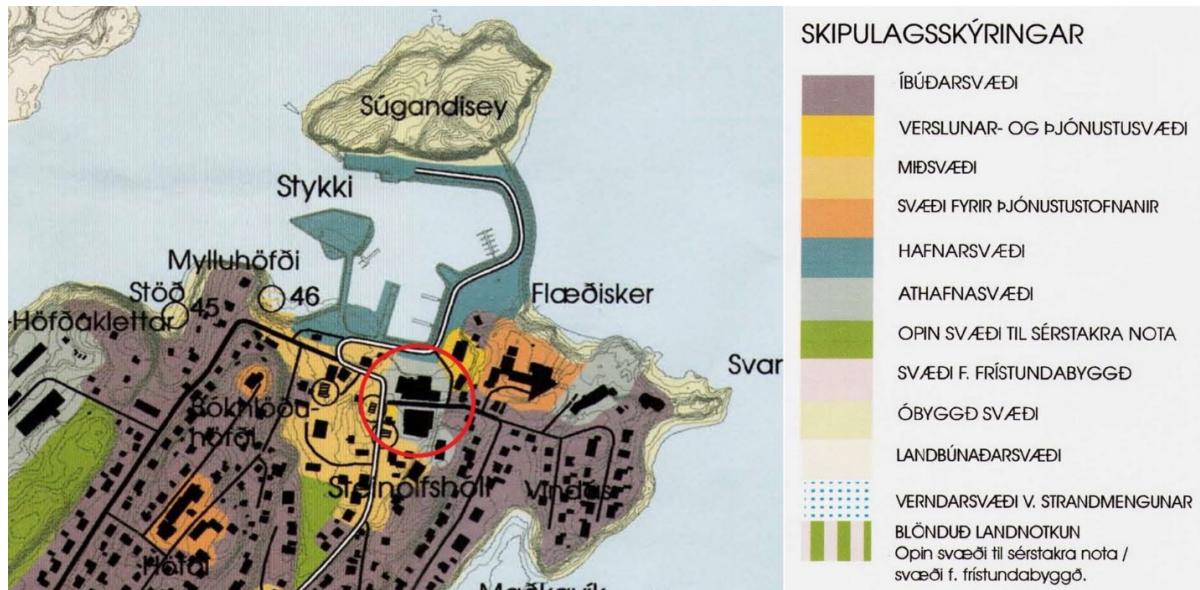
Með framboði á minni íbúðum verður möguleiki fyrir eldri bæjarbúa að færa sig um set og losa þannig um stærri húsnæði sem henta betur stærri fjölskydum eða fyrir ungt fólk að byrja sinn búskap. Jafnframt bjóða íbúðirnar upp á möguleika á húsnæði fyrir hluta starfsfólks á fyrirhuguðu hóteli og tengdri starfsemi. Skoðað verður í deiliskipulagsgerðinni hvort heimila skuli hluta íbúða sem gistingu fyrir ferðmenn. Áætlaður fjöldi íbúða er um 15-20.

### 3 Skipulagssvæðið

Afmörkun skipulagssvæðisins, Agustsonreits, er sýnd á mynd 1. Reiturinn er rammaður inn af Aðalgötu og Hafnargötu til vesturs, Austurgötu til suðurs, Smiðjustíg til austurs og Súgandiseyjargötu til norðurs.

Reiturinn er staðsettur á mörkum íbúðabyggðar og athafnasvæðis gömlu hafnarinnar. Yfirbragð gamla bæjarins hefur breyst mikið á undanförnum árum og einkennist nú af ýmisskonar ferðaþjónustu í bland við hafntengda starfsemi s.s. smábátahöfn, uppskipunaraðstöðu, bátsferðum fyrir ferðamenn og ferjunni Baldri, sem siglir yfir Breiðafjörð. Auk þess einkennist nærumhverfi Agustsonreits af veitingastöðum, gististöðum og annarri þjónustu. Til suðurs og austurs er íbúðarbyggð. Nálægð reitsins við höfnina og sjávarsíðuna gefur reitnum mikla sérstöðu.





Mynd 1: Skipulagssvæðið er sýnt með rauðum hring á aðalskipulagsupprættinum.

Agustsonreitur, sem er samtals um 5614,2 m<sup>2</sup>, tekur til eftirfarandi lóða:

#### Aðalgata 1

Viðskipta- og þjónustulóð (L136992) með 697 m<sup>2</sup> skrifstofubyggingu (F2115663) byggðri árið 1890 (friðað hús).

#### Austurgata 1

Iðnaðar- og athafnalóð (L137058) með 2231 m<sup>2</sup> hraðfrystihúsi (F2115763) byggðu árið 1980.

#### Austurgata 2

Iðnaðar- og athafnalóð (L137059) með 1598 m<sup>2</sup> geymslu (F2115764) byggðri árið 1959.



Mynd 2: Skipulagssvæðið - Aðalgata 1, Austurgata 1 og Austurgata 2

### 3.1 Landslag

Samkvæmt jarðfræðikortasjá Náttúrufræðistofnunar Íslands er berggrunnur á skipulagssvæðinu blágrýti endra en 3.3 milljónir ára (<https://jardfraedikort.ni.is/>). Agustsonreitur stendur á klöpp í um 5m hæð yfir sjávarmáli. Töluverður landhalli er á reitnum eða sem nemur um 4 metrum milli Aðalgötu og Austurgötu niður að Sýsluhöfðargötu. Eins og gefur að skilja er yfirborð svæðisins að mestu manngert fyrir utan berar klappir á norðvestur hluta lóðar Aðalgötu 1, sem liggja að Hafnargötu 2a (Sjávarpakkhúsinu) og grasflöt þar fyrir neðan. Enginn trjá- eða runnagróður er á lóðunum.



Útsýni til norðurs er mikið og fallet þar sem sjá má höfnina, Súgandisey, eyjarnar og Fellsströnd handan Breiðafjarðar. Til vesturs er útsýni að sama skapi gríðarlega fallet með gömlu húsin í Plássinu og Bakarabrekkunni í brennidepli.

### 3.2 Verslunarstaðurinn Stykkishólmur

Stykkishólms er fyrst getið í ritum árið 1274. Bæjarins er oft getið vegna góðrar hafnaraðstöðu þar sem Súgandisey skapar skjól við Stykkið sem bærinn ber nafn sitt af. Hörður Ágústsson (1978) lýsir bæjarstæðinu þannig:

*Stykkishólmur liggur nyrst á hinu fornfræga Þórsnesi í eins konar viki eða vík milli tveggja ásdraga sem ganga í sjó fram og nefnast höfðar í munni heimamanna. Skammt undan landi lokar svipsterk stuðlabergseyja útsýni til norðurs og myndar gott skjól, Súgandisey, en milli hennar og víkurinnar er klapparhólmi, Stykkið sem staðurinn er viðkenndur. Upp af fjöruvikinu loka höfðarnir þríhyrnulagaðri kvos í austur og vestur. Höfnin er upphaf og líftaug þessa Breiðfirska höfuðstaðar. Á fjörukambinum upp af henni stendur vagga Stykkishólms. Á lóðinni umhverfis Clausenshús mun byggð einokunarkaupmanna hafa verið í öndverðu. Í lok átjándu aldar og í upphafi þeirrar nítjándu tekur byggðin að þokast austur kambinn. Síðar upp með vestri höfðanum á báða vegu og upp á hann. Í lok aldarinnar færast hún einnig út á þann vestri höfðann.*



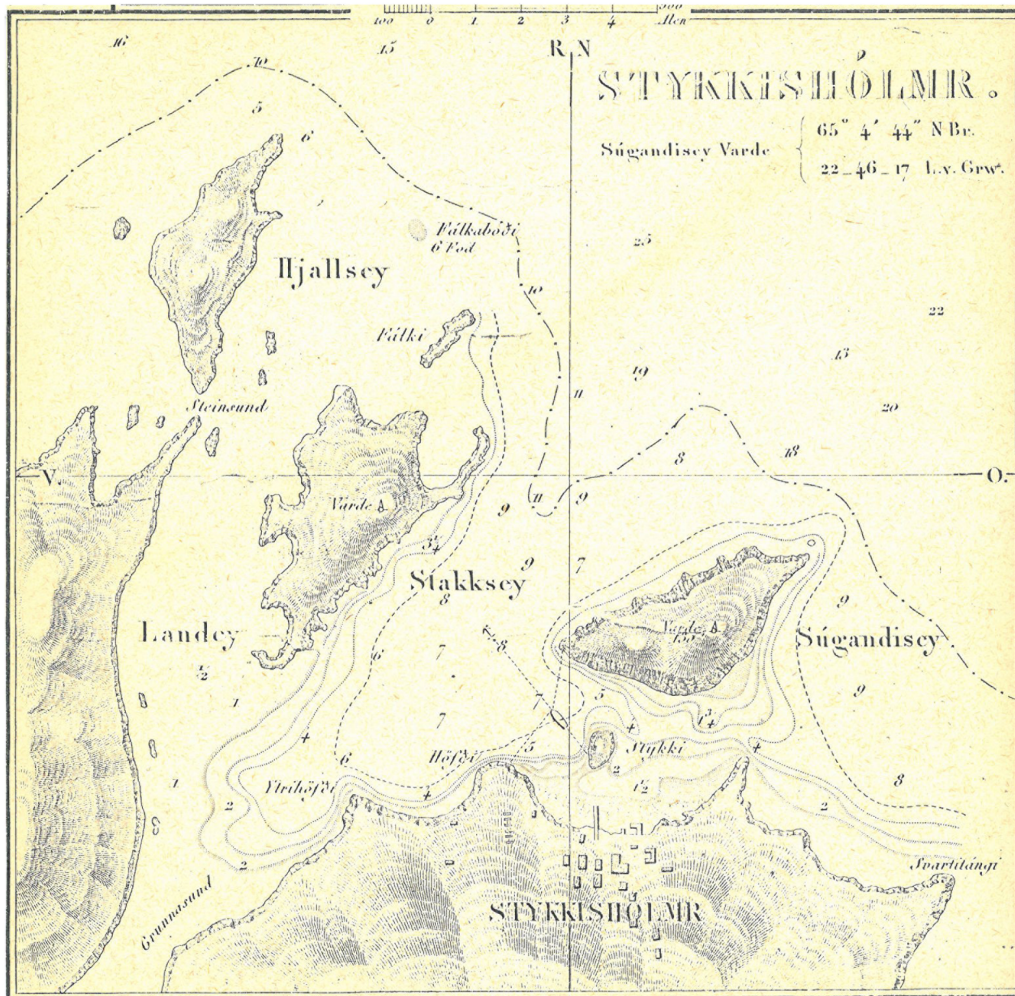
Mynd 3: Horft yfir Plássíð úr austri að Agustson reit.

Í byrjun 19. aldar hófst þéttbýlismyndun í Stykkishólmi þegar fyrstu íslensku kaupmennirnir settust þar að eftir að innanríkisverslun í Danaveldi var gefin frjáls. Í Stykkishólmi og nágrenni hafði þó verið verslað frá örófi alda, fyrst í svokölluðum Nesvogi, sem nú þekktist sem Búðanes. Skömmu fyrir 1600





fluttist Stykkishólmsverslunarstaður á kambinn milli „Bókhlöðuhöfða“ og „Sýslumannshóls“, þar sem þyrping reisulegra, gamalla íbúða- og verslunarhúsa stendur. Árið 1807 hófu tveir íslenskir kaupmenn verslunarrekstur í Stykkishólmi, hvor í sínu lagi. Ólafur Thorlacius keypti Stykkishólmsverslun og jörðina Grunnasundsnes og Jón Kolbeinsen sem áður hafði verið verslunarstjóri í Hólminum reisti sér hús og hóf verslun fyrir eigin reikning. Árni Thorlacius, sonur Ólafs, tók við staðarforráðum 1827. Hann rak stórbú í Grunnasundsnesi auk verslunar og útgerðar. Hann lét reisa yfir sig fyrsta tvílyfta íbúðarhúsið á Íslandi, Norska húsið árið 1832 sem stendur enn og er bæjarprýði.



Mynd 4: 19. aldar uppdráttur sýnir byggingar í gamla miðbænum „Plássinu“ þar sem Agustson reitur er.

Árið 1850 var tekin ákvörðun um að staðsetja alla embættismenn í syðri hluta Vesturamtsins í Stykkishólmi. Fljótlega mátti því finna í Hólminum amtmann, sýslumann, prest, lækni og apótekarar auk þeirra kaupmanna sem fyrir voru. Bæði embættismenn og kaupmenn tóku til við að reisa yfir sig veglegan húsakost sem að mestu leyti var allur í einum hnapp á gömlu verslunarlóðinni frammi á sjávarkambinum, þar sem landeigandinn í Grunnasundsnesi var framan af fastheldinn á tún sín og beitolönd. Mun það einnig vera skýringin á því hvernig byggðin þróaðist upp höfðana lengi framan af.



*Mynd 5: Horft yfir Clausens hús og Norska húsið úr vestri að Agustsonreit.*

Gamli bærinn í Stykkishólmi, eins og hann kemur fyrir sjónir í dag, er talsvert mótaður af þeirri atvinnuuppbyggingu er hófst um 1930 en þá reisti Kaupfélag Stykkishólms hús það sem nú er Ráðhús Stykkishólms og frystihús sunnan Austurgötu. Norðan Austurgötu reis síðan frystihús Sigurðar Ágústssonar. Auk frystihússins rak hann verslun í Tang og Riis húsinu frá 1933. Upp af Austurgötunni, á Stekkjartanganum, trónir svo kaþólskra klaustrið og spítali St. Franciskussystra.

Eins og kemur fram hér að ofan þá er húsið við Aðalgötu 1 friðað og á svo einnig við um mörg hús í nágrenni Agustsonreits þ.m.t. Narfeyri, Gamla kirkjan, Egilsenshús, Sjávarpakkhúsið, Sjávarborg og gamla apótekið. Engar aðrar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins skv. fornleifaskráningu Ágústs Ólafs Georgssonar frá 1985 og Húsakönnun Harðar Ágústssonar frá 1978.

Þó engar fornminjar séu skráðar má telja töluverðar líkur á fundi fornminja á skipulagssvæðinu og verður farið að öllu með gát og áhersla lögð á samstarf við Minjastofnun Íslands á skipulagsstigi, við hönnun bygginga og umhverfis og þegar til framkvæmda kemur. Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.



## 4 Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

### 4.1 Landsskipulagsstefna

Fjallað verður um tengsl skipulagsbreytinganna við leiðarljós Landsskipulagsstefnu, einkum verður litið til sjálfbærrar þróunar í skipulagi og stuðnings við samkeppnishæfni sveitarfélagsins. Nálgast má landsskipulagsstefnu hér: <https://.landsskipulag.is/gildandi-stefna/stefnan>.

### 4.2 Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2025

Markmið fyrirhugaðra skipulagsbreytinga er í samræmi við eftirfarandi áherslur í Svæðisskipulagi Snæfellsness:

A4 Heilsutengd þjónusta við íbúa og ferðamenn byggist upp og heilbrigðisþjónusta sé góð og aðgengileg.

A8 Að nýta sem best tækifæri til atvinnuþróunar sem felast í fjölbreyttu lífríki svæðisins þ.e. Stykkishólmur og Snæfellsnes.

A23 Þróun í ferðaþjónustu grundvallist á að nýta og styrkja staðaranda Snæfellsness en hann einkennist af fjölbreytileika og andstæðum í landslagi og byggð og sterkum tengslum við sjóinn og söguna, allt frá landnámi.

A25 Heilsársstörfum í ferðaþjónustu fjölgi.

A26 Góðir og fjölbreyttir gistimöguleikar séu í boði.

U1 Að byggð í þéttbýli og dreifbýli þjóni íbúum sem best og hun er áhugaverð fyrir ferðamenn.

U2 Miðbærir þéttbýlisstaðanna styrkist sem aðalsamkomustaðir íbúa.

U13 Að mótun umhverfis og mannvirkjagerðar sé vönduð og taki mið af og styrki sérkenni og staðaranda Snæfellsness og að umgengni sé snyrtileg.

U19 Handverk og listiðnaður tengdur svæðinu sé sýnilegur í umhverfinu.

U22 Staðarandi Snæfellsness styrkist við umhverfismótun og mannvirkjagerð, en hann einkennist af fjölbreytileika og andstæðum í landslagi og byggð og sterkum tengslum við sjóinn og söguna, allt frá landnámi.

### 4.3 Aðalskipulag Stykkishólms 2002-2022

Í gildandi aðalskipulagi er umrætt svæði skilgreint sem athafnasvæði en með aðalskipulagsbreytingunni verður landnotkun svæðisins breytt í „verslun og þjónustu“.

Fyrirhuguð skipulagsgerð samræmist vel mörgum meginmarkmiðum gildandi aðalskipulags. Leitast verður við að heimfæra stefnu aðalskipulags um áherslu á „*verndun og varðveislu gamla bæjarins í Stykkishólmi*“ og hvatningu til „*frekari nýtingar og uppbyggingar í gamla bænum*“ þar sem „*eru áhugaverðir möguleikar á þjónustu við ferðamenn í sambýli sögumínja og nútíma atvinnuhátta*.“ Þó skipulagsgerðin taki eingöngu mið að varðveislu Tang og Riis hússins við Aðalgötu 1, verður lögð áhersla á að fella nýbyggingarnar að byggðarmynstri gamla bæjarins með því að endurspegla form, hlutföll, gluggasetningar og byggingarefni sem einkenna gamla bæjarhlutann.

Við skipulag svæðisins verður stefnt að því að raða nýbyggingum þannig að þær myndi áhugaverð, sólrík og skjólsæl garð- og göturými sem tengd verði saman með göngustígum. Þetta markmið tónar



vel við markmið aðalskipulags um að „nýta land betur þannig að ný byggð leitist við að mynda samfellu við núverandi byggð og ekki myndist eyður milli hverfa“ og að „móta bæjarrými í gamla bænum er þjóni sem samkomustaður í hjarta bæjarins.“

Einnig er stefnt að því að „ná fram meiri hagkvæmni í nýtingu gatnakerfis, veitukerfis og viðhaldi opinna svæða með því að taka til endurskoðunar þegar byggð svæði og nýta eyður sem eru í byggðinni“ og „nýta það góða orðspor sem af gamla bænum fer til að renna stoðum undir viðgang og frekari uppbyggingu hverskyns þjónustu. Í gamla bænum verði stjórnsýslan, menningar- og ferðatengd þjónusta, ásamt ýmissi annarri þjónustu.“

Tillögugerðin mun einnig miða að því að mæta markmiðum aðalskipulags um jákvæð umhverfisáhrif sem felist helst í „hagkvæmari land- og orkunýtingu með þéttari byggð og samfellu í byggðinni.“

Í skipulagsgerðinni verður einnig lögð áhersla á að „skapa skilyrði fyrir meiri fjölbreytni í samsetningu íbúðamarkaðarins“ með því að bjóða upp á minni íbúðir í fjölbýli, en skortur hefur verið á slíkum eignum á íbúðamarkaðnum.

Með niðurrifi verksmiðjubygginga og byggingu húsagerða, sem falla betur að sögu og formi þeirrar byggðar sem fyrir er, samræmist skipulagsgerðin markmiðum aðalskipulags um að „gera ásýnd bæjarins fallegri og heillegri og sækja viðmið í gamla bæjarkjarnann við höfnina“ og áherslum á að að „hönnuðir nýrra húsa í gamla bænum leitist við að hanna hús sem hafa vísun í íslenska byggingararfleifð bæði hvað varðar efnisval og lausnir“ og að „[n]ýbyggingar í gamla bæjarkjarnanum ...[t]aki fullt tillit til gömlu húsanna er hafa menningarsögulegt mikilvægi. Þá er ekki átt við að nýbyggingarnar eigi að líta út fyrir að vera gamlar heldur að form, hlutföll, efnisval, frágangur og hrynjandi húsanna taki mið af gamla bæjarkjarnanum.“ „Nýtt og gamalt getur vel farið saman í húsagerð eins og á öðrum sviðum mannlífsins. Hið nýja verður einungis að sýna því eldra fulla tillitssemi (Hörður Ágústsson, 1978).“

Fyrirhuguð uppbygging hótels með tengdri þjónustu samræmist einnig við markmið aðalskipulags um að „uppbyggingu heilsutengdrar ferðaþjónustu í Stykkishólmi sem er mjög spennandi en leggja verður sérstaka áherslu á að hún verði hluti af bænum.“

Með ofangreindum meginmarkmiðum, telja deiliskipulagshöfundar að hægt verði að styrkja gamla miðbæinn, fjölga störfum, gæða hann frekara lífi, auka við þjónustu við bæjarbúa og ferðamenn bæði innlenda sem erlenda sem sækja staðinn heim. Í skipulagsgerðinni sem framundan er verður einnig sérstaklega hugað að bættu aðgengi, umferðaröryggi og bættri ásýnd frá nærliggjandi byggingum, göturýmum og hafnarsvæðinu.

## 5 Fyrirhuguð skipulagsgerð

Meginmarkmið skipulags- og matslýsingar er að setja fram áherslur og fyrirbyggjandi stefnu sveitarstjórnar hvað skipulagsbreytingarnar varðar ásamt upplýsingum um forsendur verkefnisins, fyrirhugað skipulagsferli, kynningu og samráð.

### 5.1 Breyting á Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022

Í fyrirhugaðri tillögu að breytingu á Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2024 verður landnotkun svæðisins breytt úr athafnasvæði í verslun og þjónustu þar sem einnig verður heimilað að verða með íbúðir. Breytingartillagan verður sett fram á skipulagsuppdrætti með greinargerð þar sem gerð verður grein fyrir eftirfarandi þáttum í því umfangi sem tillögugerðin gefur tilefni til í samræmi við umhverfi og aðstæður á skipulagssvæðinu, þ.m.t. forsendur skipulagsbreytingarinnar bæði núverandi aðstæður í byggðarþróun og hvernig aðalskipulagsbreytingin mætir þörf náinnar





framtíðarinnar þ.m.t. mannfjölda- og byggðarþróun, atvinnuþróun og framboði og eftirspurn í ferðþjónustu.

## 5.2 Nýtt deiliskipulag fyrir Agustsonreit

Fyrirhuguð deiliskipulagstillaga samræmist meginmarkmiðum aðalskipulags og fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar. Í deiliskipulagsgerðinni verður sett fram stefna sveitarfélagsins og skipulagsskilmálar um byggðamynstur, mannvirki, landnotkun og nýtingu, vernd o.fl. fyrir tiltekið skipulagssvæði og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa í samræmi við 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skilmálar deiliskipulags eru bindandi.

Ekki er til deiliskipulag sem tekur til Aðalgötu 1 og Austurgötu 1 en Austurgata 2 er innan deiliskipulags „Miðbæjar austan Aðalgötu“ og verður skipulagsmörkum þess deiliskipulagsins breytt samhliða nýju deiliskipulagi þannig að Austurgata 2 falli innan hins nýja deiliskipulags.

Samkvæmt frumhugmynd uppbyggingar á Agustsonreit, er gert ráð fyrir að núverandi byggingar við Austurgötu 1 og 2 víki og í þeirra stað komi allt að 6000 m<sup>2</sup> hóteli með samkomusal, allt að 1500 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými og allt að 1500 m<sup>2</sup> rými í kjallara fyrir bílastæði, tæknirými og geymslur (samtals allt að 9000 m<sup>2</sup>) við Austurgötu 1 og allt að 2000 m<sup>2</sup> íbúðarbygging með verslun og þjónustu á neðri hæð á Austurgötu 2.

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu, til viðbótar við viðeigandi markmið í aðalskipulagi, er að:

- styrkja gamla bæjarkjarnann með uppbyggingu í sátt við umhverfi skipulagssvæðisins,
- huga að varðveislugildi svipmóts gamla miðbæjarins „Plássins“ við mótun tillögunnar með því endurspeglu einkenni eldri húsa/húsabyrpinga sem þar eru eða voru með því að líkja eftir grunnfleti, hæð, formi og hlutföllum, uppbroti og hrynjandi í byggðarinnar, gluggasetningar, efnisnotkun o.fl.,
- lágmarka gatnagerð og bílastæði í götu eins og mögulegt er og staðsetja stóran hluta bílastæða í bílajakjöllurum,
- vanda vel frágang göturýmis milli byggingareita við Austurgötu,
- leggja áherslu á umferðaröryggi gangandi vegfarenda,
- huga vel að staðsetningu fyrirhugaðra bygginga m.t.t. bæjarstæðisins og útsýni að og frá hótelinu og íbúðunum,
- huga að hag íbúa jafn sem ferðamanna með því að taka mið af þörfum samfélagsins, lýðheilsu, fagurfræði, aðgengi allra m.t.t. gönguleiða og garðryma, og þeim arfi sem felst í náttúru, menningu og sögu svæðisins,
- bæta aðgengi í gegnum og í kringum reitinn innan lóða með góðum göngustígum og
- leggja áherslu á vandaðar lausnir í fráveitumálum þar sem unnið verði eftir ítrustu kröfum reglugerðar er varðar meðhöndlun og hreinsum frárennslis

## 6 Matslýsing

Fyrirhugaðar skipulagsáætlanir falla undir 2. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 en eru þó ekki umhverfismatsskyldar skv. viðauka 1 í lögunum. Tillagan verður unnin í samræmi við 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. með vísun í 38. gr. laga um



umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 „Við gerð skipulagsáætlana skal gera grein fyrir umhverfisáhrifum áætlunar og einstakra stefnumiða hennar, m.a. með samanburði þeirra valkosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar...”

Í skipulagstillögunum verður gerð grein fyrir umfangi áætlana og mögulegum áhrifum á eftirfarandi umhverfisþætti þ.e. hvort þau teljist vera jákvæð, neikvæð eða hlutlaus, veruleg eða óveruleg. Verði umhverfisáhrif talin neikvæð verður gerð grein fyrir mótvægisáðgerðum. Eftirfarandi áhrifaþættir verða skoðaðir sérstaklega og verður niðurstaðan hluti af greinargerð skipulagsáætlana.

Umhverfisþættir	Matsspurningar
Náttúrulegt landlag	Mun breytingin leiða til +/- áhrifa á ásýnd lands og landslags? Mun breytingin hafa +/- áhrif á upplifun útsýnis að og frá skipulagssvæðinu?
Byggð, byggðarmynstur	Mun breytingin leiða til +/- áhrifa á ásýnd núverandi byggðar? Mun breytingin hafa +/- áhrif á upplifun núverandi byggðarinnar?
Heilsa og öryggi, náttúruvá, slyshætta	Mun breytingin leiða til +/- áhrifa á heilsu, öryggi, slyshættu eða óþægindi fyrir íbúa og ferðamenn?
Efnisleg verðmæti og menningarminjar, fornminjar	Mun breytingin hafa +/- áhrif menningarminjar og/ea fornminjar?
Samgöngur, ferðamátar, ferðavenjur	Mun breytingin hafa +/- áhrif samgöngur, ferðamáta og/eða ferðavenjur á svæðinu?
Samfélag: landnotkun, efnahagur og atvinnulíf	Mun breytingin hafa +/- áhrif landnotun, atvinnulíf og almennan efnahag í sveitarfélaginu?
Samspil ofangreindra þátta ef við á.	

## 7 Málsmeðferð og tímaáætlun

SKIPULAGSLÝSING	
jan-febr '24	Sameiginleg skipulagslýsing fyrir br. á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilaum og send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra lögboðinna umsagnaraðila í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 (4 vikur). <i>Hver sá sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur gert athugasemdir og eru tímamörk skilgreind í auglýsingu. Athugasemdum skal hlað upp í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar undir tilteknum málsnúmerum.</i>
mars '24	Afstaða sveitarfélags til athugasemda við skipulagslýsingu.





<b>VINNSLUTILLÖGUR</b>	
mars '24	Vinnslutillögur aðalskipulagsbreytingar og nýs deiliskipulags kynntar fyrir íbúum, aðliggjandi sveitarfélögum, svæðisskipulagsnefnd, og öðrum hagsmunaaðilum.
	Bæjarstjórn samþykkir skipulagstillögurnar og sendir til Skipulagsstofnunar til athugunar (4 vikur).
<b>SAMÞYKKTAR TILLÖGUR</b>	
apr-maí	Tillögur að breytingu á aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi auglýstar (6 vikur) í Lögbirtingablaði, heimasíðu og dagblaði (Skessuhorni). Skipulagsgögn eru aðgengileg á ehimasíðu sveitarfélagsins og ráðhúsi. Samtímis eru tillögurnar sendar til Umhverfisstofnunar og annarra lögboðinna umsagnaraðila. <i>Hver sá sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur gert athugasemdir og eru tímamörk skilgreind í auglýsingu. Athugasemdum skal hlað upp í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar undir tilteknum málsnúmerum.</i>
maí-jún	Skipulagsnefnd fjallar um og tekur afstöðu til athugasemda sem kunna að hafa borist og gerir tillögu til bæjarstjórnar um afgreiðslu. Bæjarstjórn fjallar um málið og tekur afstöðu til afgreiðslu skipulagsnefndar og hvort gera þurfi breytingar á tillögunni. Bæjarstjórn sendir þeim sem gerðu athugasemdir umsögn sína um þær og auglýsir niðurstöðuna.
júl-ág	Tillögur sendar til yfirferðar Skipulagsstofnunar. Stofnunin staðfestir skipulagstillögurnar. Synji stofnunin að staðfesta tillögurnar sendir hún umhverfisráðherra rökstudda ákvörðun sína. Umhverfisráðherra leitar umsagnar sveitarfélags og tekur endanlega ákvörðun um málið.
ág-sept	Sveitarfélag birtir auglýsingu um gildistöku deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda. Skipulagsstofnun birtir auglýsingu um gildistöku deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda.