



Vopnafjörður

Deiliskipulag Skálaneshverfis



5. febrúar 2025



1 Aðdragandi og tilgangur

Ein forsenda frekari uppbyggingu íbúða í Vopnafirði er að sveitarfélagið eigi til lausar lóðir en þá þurfa þær fyrst að vera til á skipulagi. Með áherslu á betri nýtingu innviða er fyrst litið til óbyggðra svæða innan þegar byggðra íbúðahverfa.

Þetta deiliskipulag nær til Skálaneshverfis, íbúðabyggðarinnar syðst í kaupúninu. Ekkert deiliskipulag nær til þessa svæðis í dag.

Tilgangur deiliskipulagsins er:

- Að skilgreina óbyggð svæði innan íbúðabyggðar undir lóðir til uppbyggingar.
- Skilgreina og setja skilmála um uppbyggingu á nýjum lóðum.
- Að endurskoða og skilgreina nánar ef við á, lóðamörk, stíga, gangstéttir og götur.

Markmiðið er að ná fram heildrænu skipulagi og yfirbragði fyrir hverfið sem eina heild. Þá er markmiðið með nýtingu auðra svæða undir nýjar íbúðahúsalóðir að nýta betur land og innviði í þéttbýlinu, og styrkja hverfið á sama tíma.

Deiliskipulag Skálaneshverfis gerir ráð fyrir 12-14 nýjum íbúðum á sjö óbyggðum lóðum, fjórum einbýlishúsalóðum, tveimur parhúsalóðum og einni lóð undir fjölbýlishús. Að auki er leyfilegt að útbúa aukaíbúð í einbýlis og parhúsum ef aðstæður leyfa.



2 Aðstæður í dag

Skálaneshverfið er syðsti hluti þéttbýlisins á Vopnafirði. Hverfið er umlukið náttúrunni í vestri, skilgreint sem opin svæði til sérstakra nota í gildandi aðalskipulagi og er þar er m.a. skógrækt. Austan þess liggur grýtt strandlengjan og norðan þess liggur þéttbýli Vopnafjarðar.

Ekkert deiliskipulag mætir mörkum Skálaneshverfisins.

Á mynd 2.1 má sjá skipulagsmörk Skálaneshverfis en skipulagssvæðið er um 8,5 ha. Skipulagsmörkin eru nokkurn veginn dregin út frá skilgreindu íbúðarsvæði á aðalskipulagi. Mörkin liggja meðfram lóðum Kolbeinsgötu í vestri og í austri meðfram strandlengjunni. Svæðið afmarkast norðan við Kolbeinsgötu í norðri 24a og sunnan við Kolbeinsgötu 64 í suðri.



Mynd 2.1 Loftmynd af Skálaneshverfi ásamt afmörkun deiliskipulags. Loftmynd: Loftmyndir ehf., 2019.



2.1 Lóðir og hús deiliskipulagsins

Eftirfarandi lóðir eru innan skipulagsmarka:

Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Kolbeinsgata 24a	Einbýli	1982
Kolbeinsgata 26	Einbýli	1959
Kolbeinsgata 28	Einbýli	1958
Kolbeinsgata 35	Bensinstöð / Verslun	1982 / 1997
Kolbeinsgata 36	Óbyggð lóð	-
Kolbeinsgata 37	Einbýli	1949
Kolbeinsgata 38	Óbyggð lóð	-
Kolbeinsgata 39	Óbyggð lóð	-
Kolbeinsgata 40	Óbyggð lóð	-
Kolbeinsgata 41	Óbyggð lóð	-
Kolbeinsgata 42	Einbýli	1976
Kolbeinsgata 43	Einbýli	1975
Kolbeinsgata 44	Einbýli	1975
Kolbeinsgata 45	Einbýli	1974
Kolbeinsgata 46	Einbýli	1974
Kolbeinsgata 47	Einbýli	1965
Kolbeinsgata 48	Einbýli	1984
Kolbeinsgata 50	Einbýli	1967
Kolbeinsgata 52	Einbýli	1954
Kolbeinsgata 53	Óbyggð lóð	-
Kolbeinsgata 54	Einbýli	1951
Kolbeinsgata 55	Fjölbýli	1979
Kolbeinsgata 57	Einbýli	1945
Kolbeinsgata 58	Einbýli	1986
Kolbeinsgata 59	Óbyggð lóð	-
Kolbeinsgata 60	Einbýli	1981
Kolbeinsgata 62	Einbýli	1984
Kolbeinsgata 64	Einbýli	1972
Skálanesgata 1a	Einbýli	1980
Skálanesgata 1	Raðhús	1978
Skálanesgata 2	Óbyggð lóð	-
Skálanesgata 3	Raðhús	1978
Skálanesgata 4	Einbýli	1986
Skálanesgata 5	Raðhús	1978
Skálanesgata 6	Einbýli	1980
Skálanesgata 7	Raðhús	1978
Skálanesgata 8	Einbýli	1977
Skálanesgata 8a	Spennistöð	1982
Skálanesgata 8b	Raðhús	2021
Skálanesgata 8c	Raðhús	2021
Skálanesgata 8d	Raðhús	2021
Skálanesgata 8e	Raðhús	2021
Skálanesgata 8f	Raðhús	2021
Skálanesgata 8g	Raðhús	2021
Skálanesgata 8h	Raðhús	2021
Skálanesgata 8i	Raðhús	2021
Skálanesgata 9	Einbýli	1977
Skálanesgata 10-12	Parhús	1982
Skálanesgata 11	Einbýli	1980
Skálanesgata 13	Einbýli	1979
Skálanesgata 14	Einbýli	1980
Skálanesgata 15	Einbýli	1979



2.2 Yfirbragð byggðar

Húsin á svæðinu eru flest íbúðarhúsnæði, aðallega einbýlishús en einnig nokkur raðhús ásamt einu parhúsi og fjölbýli. Flest húsin við Kolbeinsgötu eru tveggja hæða þar sem að neðri hæðin er byggð inn í hlíðina eða grafin ofan í jörðu, eitthvað er um einnar hæðar hús þar sem að hallinn er minni. Húsin við Kolbeinsgötu 26 og 55 eru á þremur hæðum þar sem að kjallari er grafinn niður. Flest húsin við Skálanesgötu eru einnar hæðar, nema hús nr. 4, 14 og 15 sem eru tveggja hæða.

Ein rafstöð er staðsett við Skálanesgötu 8a.

Lóð við Kolbeinsgötu 35 er skilgreind sem verslunar- og þjónustusvæði í gildandi aðalskipulagi, á lóðinni er bensínstöð og lítil verslun.

Húsin í Skálaneshverfi eru byggð á árunum 1945 til 2021, flest þeirra eru byggð á árunum 1972 til 1986. Stærsta skráða húsið er fjölbýli sem er 538,8 m² og minnstu húsin eru 86,5 m², meðalstærð íbúðahúsa er 185 m².

Öll húsin hafa hallandi þök, einkum tvíhallandi en eitthvað er um einhallandi þök.

Mörg húsanna hafa innbyggðar bílgeymslur eða stakstæða bílskúra. Öll húsin hafa 1-3 bílastæði staðsett á lóð, nema fjölbýlið, þar er sameiginlegt bílastæði staðsett fyrir neðan lóðina með innkeyrslu frá Skálanesgötu.

2.3 Landslag

Þéttbýli Vopnafjarðar er staðsett í botni fjarðarins, austan megin á Kolbeinstanga. Vopnafjörður er umlukinn fjöllum og einkennist svæðið af dölum og vel grónum heiðum þar ofan.

Skálaneshverfið er syðsti hluti þéttbýlisins á Kolbeinstanga. Hverfið liggur á litlu nesi sem stendur undir klettum Kolbeinstanga og fer lækkandi til austurs í átt að sjónum. Strandlengjan einkennist af fallegum klettamyndunum, litlum fjörum, dröngum og hólum úti við ströndina. Vel gróið svæði, umlukið ósnortinni náttúru í vestri þar sem að útivistarstígar liggja um opin svæðin, ásamt útsýni til austurs yfir fjörðinn.

2.4 Fornleifar og minjar

Fornleifastofnun Íslands sá um skráningu fornleifa árið 2022 í skýrslunni „Fornleifaúttekt í Vopnafirði. Deiliskráning vegna áforma um uppbyggingu innan Skálanes- og Holtahverfis“. Um skráningu, skýrslugerð og kortavinnu sá Gylfi Helgason. Eftirfarandi upplýsingar eru unnar úr þeirri skýrslu.

Í og við Skálaneshverfið voru skráðar 27 minjar, þar á meðal fimm tóftir og tvö bæjarstæði.

Dreifing minja er mest við bæina Eystra Skálanes og Hólma. En skráðar voru allar minjar sem til voru heimildir um eða sáust merki af á yfirborði.

Fimm tóftir er að finna á svæðinu:



- Ein suðaustan við húsið á Skálanesgötu 1a, tóft af Ástukofa
- Önnur staðsett syðst á skipulagssvæðinu af útihúsi
- Þriðja er staðsett vestan við Kolbeinsgötu 60, tvískipt tóft á hálfgrónum ás
- Fjórdða er lítil tóft einnig staðsett vestan við Kolbeinsgötu 60
- Fimmta tóftin er tvískipt fjárhústóft, staðsett vestan á lóð Kolbeinsgötu 40.

Þar á meðal er ein tóft staðsett suðvestan við Garðskletta, en hún er utan skipulagssvæðisins en helgunarsvæði hennar nær innan þess.

2.4.1 Eystra Skálanes

Eystra Skálanes var torfbær staðsettur þar sem að stendur í dag hús við Kolbeinsgötu 26. Bæjarhúsin eru öll horfin en þar eru enn ummerki um hólinn sem húsin stóðu á. Hólinn var a.m.k. 20 x 16m að stærð og sést hann vel að sunnan en er afar óskýr að vestan og austan, ekki er vitað hversu norðarlega hólinn nær þar sem að sá hluti fer undir húsið á Kolbeinsgötu 28.

Um 1910 var bærinn fluttur í Skálanesvík, þar sem í dag er gróið svæði austan við bakgarð Kolbeinsgötu 37. Ekki eru ummerki um húsið á yfirborðinu, en mögulega mannvist undir sverði.

Við gamla bæinn rann lækur sem var notaður sem vatnsból. Engin ummerki eru um lækinn í dag.

Flestar minjar í hverfinu tengdar sjósókn eru við Skálanesvík. Þar er heimild um þrjár verbúðir ásamt lendingu fyrir þær.

Samkvæmt Ara Sigurjónssyni var þvottastaður í Skálanesvík. Engin ummerki eru um þvottastaðinn, en þar sem að þvotturinn var þveginn stendur í dag bárujárnshús með steiptum stöpli. Þar var þvottur þveginn um miðbik 20. aldar og er húsið of ungt til að teljast til fornleifa.

2.4.2 Hólmar

Býlið Hólmur stóð á Hólmátúni þar sem að nú er bakgarður hússins við Skálanesgötu 14. Búið var í húsinu þar til um 1950. Túnið sem býlið stóð á hefur nú horfið undir byggð og er engin ummerki að finna. Húsið var staðsett sunnarlega á túninu og var þar einnig að finna tvo kálgarða. Svæðið er um 70 x 40 m að stærð og er til túnakort af því.

Rétt suðvestan við Hólm er brunnur sem sést mjög illa í dag vegna gróðurs. Hann er um 1 m á kant en erfitt er að segja til um dýpt hans.

Austarlega í Hólmafjöru er naust sem var nýtt frá Hólmanum. Tólf metrar af grjóthlaðinni hleðslu sem er farin að hverfa undir gróður en norðurhlutinn hefur varðveist. Við naustið í Hólmafjöru er að finna lendingu þar sem einnig sést kjalfar.

2.4.3 Kálgarðar

Tvo kálgarða er að finna á svæðinu. Einn garðurinn er staðsettur í bakgarði Kolbeinsgötu 48. Þrískiptur, ungur kálgarður þar sem enn má sjá



beð, en veggirnir hafa samt sem áður sigið. Seinni garðurinn er mjög raskaður kálgarður sem er staðsettur bakvið lóðir við Kolbeinsgötu 62 og 64, við skóg Skógræktarfélags Vopnafjarðar. Torfhleðslur hafa mestmegnis flest út og má aðeins sjá nokkur beð í garðinum

2.4.4 Samgöngur

Þrjár minjar tengdar samgöngum voru skráðar á svæðinu. Minjar um tvo vegi, annar þeirra staðsettur bakvið Kolbeinsgötu 60. Af frásögnum að dæma er það hluti af gamalli þjóðleið sem lá um fjörðinn og má sjá 55 m langan hluta af veginum sem hverfur síðan undir gróður í norðri. Seinni vegurinn lá á milli Skálanesgötu 14 og Kolbeinsgötu. En þar má sjá augljósan veg í óræktuðu umhverfinu og hefur hann sennilega legið frá bænum Hólmi að fyrrnefndum vegi. Á lóðarmörkum Kolbeinsgötu 26 og 28 er heimild um innsiglingavörðu, en engin ummerki er að sjá í dag.

Heimild:

Gylfi Helgason. (2022). *Fornleifaúttekt í Vopnafirði. Deiliskráning vegna áforma um uppbyggingu innan Skálanes- og Holtahverfis*. Reykjavík: Fornleifastofnun Íslands. FS894-22051.



3 Skilmálar

3.1 Almennir skilmálar svæðisins

3.1.1 Lóðir

Ætluð lóðamörk eru sýnd á uppdrætti en endanleg lóðamörk skulu ráðast við útgáfu lóðarblaða sem taka skulu mið af lóðamörkum á skipulagsuppdrætti. Eldri lóðablöð halda gildi sínu þar til ný blöð hafa verið samþykkt, þrátt fyrir ósamræmi við deiliskipulagsuppdrátt.

Lóðamörk á uppdrætti eru tillaga að endanlegum lóðamörkum, byggð á nýtingu samkvæmt loftmynd, girðingum og gerðum, og að hluta til samræmis við skráningu í fasteignaskrá.

3.1.2 Frágangur lóða / lóðarskilmálar

Hæð og frágangur lóðar skal vera í samræmi við teikningar og hæðar- og mæliblöð. Allar framkvæmdir á lóðarmörkum skulu vera í samráði við nágranna. Huga skal að því að allar framkvæmdir valdi nágrönnum sem minnstum óþægindum.

3.1.3 Byggingareitir og nýbyggingar

Hús skulu byggð innan byggingareita. Heimilt er að einstaka byggingarhlutar, s.s. þakkantar nái út fyrir byggingareit, að hámarki 0,5 m þar sem aðstæður leyfa og ef hlutar ná ekki út fyrir lóðamörk.

Hús skulu falla vel að landi og taka mið af landhalla á svæðinu.

Staðsetning, stærð og hlutföll nýrra mannvirkja skulu miða við núverandi byggð.

3.1.4 Bindandi byggingalína

Nýbyggingar skulu hafa einn útvegg sem nær í bindandi byggingalínu á uppdrætti. Útveggur í bindandi byggingalínu skal vera a.m.k. 2 m að lengd. Er það til að halda samræmi í götumynd.

Bindandi byggingalína tekur mið af fjarlægð aðliggjandi húsa frá götu.

3.1.5 Aðkoma og inngangar

Aðkoma og inngangar í hús skulu taka mið af hæðarsetningu aðliggjandi húsa við sömu götu.

3.1.6 Breytingar og viðbyggingar núverandi húsa

Heimilt er að breyta, endurnýja og byggja við núverandi hús, með takmörkum.

Allar breytingar og viðbætur húsa ættu að falla vel að byggingarstíl hússins og stuðla að samræmdu heildarútliti. Miða skal við að halda í sérkenni húsa, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi sé á milli þess sem fyrir er og þess sem bætt er við.

Viðbyggingar og aðrar breytingar skulu vera staðsettar innan byggingareits og falla vel að núverandi byggðarmynstri. Viðbyggingar skulu hafa lítil sem engin áhrif á útsýni og skuggavarp til nágranna.



3.1.6.1 Sólskálar

Leyfilegt er að byggja sólskála við núverandi byggingar innan byggingareits. Skálarnir skulu vera á einni hæð.

3.1.6.2 Hækkun þaks

Heimilt er að hækka þak húsa þar sem stækkanir rúmast innan hámarkshæðar í sérskilmálum lóðar. Huga þarf að hlutföllum og heildar útliti húsa svo þak beri ekki húsin ofurliði.

3.1.6.3 Kvistar

Möguleiki er að bæta við kvistum til að stækka þak- og rishæðir, ef byggingarstíll húss ber það.

Almennt ættu kvistar og þakgluggar að falla vel að þakgerð og byggingarstíll húss hvað varðar form, efni og frágang.

Fjöldi og stærð kvista ræðst af miðlínu þaks, en samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en helmingur af miðlínu þaks. Efsta lína á kvisti skal liggja neðar en aðal mænisás þaks.

3.1.7 Bílastæði á lóðum

Almennt skal vera eitt bílastæði innan lóðar fyrir hverja íbúð í einbýli. Ef möguleiki er á aukaíbúð kallar það á auka bílastæði innan lóðar.

Á fjölbýlishúsalóðum er miðað við eitt stæði fyrir hverja smábúð en tvö stæði fyrir stærri íbúðir.

Stefna ber að samnýtingu bílastæða þar sem aðstæður leyfa.

Fella skal bílastæði eins vel að umhverfi og mögulegt er.

Almennt skal gera ráð fyrir að innkeyrslur á lóðir verði að hámarki 6-7 m breiðar þannig að ekki verði gengið á almenn bílastæði í götu, og svo gangstéttir liggja ekki meðfram stórum bílastæðum. Bílastæði innan lóða skulu almennt ekki vera styttri en 6 m.

Í nýbyggingum og við endurbyggingu skal gera ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði, sbr. 6.7.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 m.s.br..

3.1.8 Kvöð um ofanvatnslausnir

Sýnt er á uppdrætti áætluð leið ofanvatns á yfirborði. Gera skal ráð fyrir og leysa rennsli ofanjarðar með ofanvatnslausnum, svo sem með nýtingu núverandi skurða, lækjar-farvegum eða tilbúnum ofanvatnsrásum.

3.1.9 Fornleifar og minjar

Skráðar fornleifar er að finna víða um Skálaneshverfið og voru alls skráðar 27 minjar. Á lóðum við Kolbeinsgötu 28, 40, 48-50, 59 og 60 er að finna skráðar fornleifar sem eru merktar inn á uppdrátt ásamt 15 m helgunarsvæði. Helgunarsvæðin ná einnig inn á lóðir við Kolbeinsgötu 24a, 26, 38, 46, 58, 62 og 64 og við Skálanesgötu 1a, 1, 14 og 15.

Leita skal umsagnar minjavarðar áður en framkvæmdir hefjast innan helgunarsvæðis. Þá sérstaklega á lóð Kolbeinsgötu 40 og 59, þar sem að minjar eru innan lóðar og byggingareitir staðsettir innan helgunarsvæðis.



Á skipulagsupprætti eru einnig merktar inn heimildir um minjar sem byggja á frásögnum og öðrum heimildum. Taka skal með fyrirvara staðsetningar punktanna sem eru áætlaðir eftir skriflegum lýsingum eða gömlum kortum. Þessir punktar gefa vísbendingu um líklega staði þar sem má finna fornleifar við uppgröft. Gæta þarf varúðar þegar framkvæmdir fara fram á þessum svæðum.

Við framkvæmdir skal huga að þessum svæðum þar sem horfnar minjar gætu leynst undir eldri mannvirkjum og í jörðu. Fara skal með gát við allar framkvæmdir.

Þá skal minna á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir að ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands.

3.2 Sérskilmálar

3.2.1 Hústýpa E – einbýlishús

Íbúðarhús – einbýli. Eins til tveggja hæða hús. Möguleiki á aukaíbúð. Innbyggð bílgeymsla leyfileg.

Ein- eða tvíhallandi þak.

3.2.2 Hústýpa P – parhús

Íbúðarhús – parhús. Eins til tveggja hæða hús, ef tveggja hæða þá annaðhvort með risi eða kjallara meðtöldum. Möguleiki á aukaíbúð. Innbyggð bílgeymsla leyfileg.

Þakform frjálst.

3.2.3 Hústýpa F – fjölbýlishús

Íbúðarhús – fjölbýli. Þriggja hæða hús, með risi eða kjallara meðtöldum.

Þakform frjálst. Deilir bílastæðum við Skálanesgötu með núverandi fjölbýli.

3.2.4 Hústýpa B – bílgeymsla

Bílgeymsla fyrir einn bíl. Hámark 40 m² nema stærðir í skilmálatöflu segi annað.

Þakform frjálst.

3.2.5 Reitur P – bílastæði við Skálanesgötu

Bílastæði á bæjarlandi, ætluð til að svara bílastæðapörf fjölbýlishúsa fyrir ofan, það er Kolbeinsgata nr. 53 og 55. Gert ráð fyrir að hægt sé að samnýta stæðin með öðrum íbúðum á svæðinu við tilfallandi tilefni.

**3.2.6 Skilmálatöflur****3.2.6.1 Kolbeinsgata**

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Kolbeinsgata 24a	873 m ²	Einbýli	2	184 m ²	184 m ²	7 m	1	0,21
Kolbeinsgata 26	882 m ²	Einbýli	3	227,4 m ²	263,5 m ²	9,5 m	1	0,30
Kolbeinsgata 28	929 m ²	Einbýli	2	164,5 m ²	164,5 m ²	6 m	1	0,18
Kolbeinsgata 35	2213 m ²	Bensínstöð / verslun	1	255,9 m ²	255,9 m ²	4 m		0,12
Kolbeinsgata 36	828 m ²	Hústýpa E	1-2		250 m ²	7 m	1-2	0,30
Kolbeinsgata 37	1690 m ²	Einbýli	2	215,2 m ²	215,2 m ²	6,5 m	1	0,13
Kolbeinsgata 38	855 m ²	Hústýpa E	1-2		250 m ²	7 m	1-2	0,29
Kolbeinsgata 39	576 m ²	Hústýpa P	1-2		230 m ²	7 m	1-2	0,40
Kolbeinsgata 40	881 m ²	Hústýpa E	1-2		250 m ²	7 m	1-2	0,28
Kolbeinsgata 41	578 m ²	Hústýpa P	1-2		230 m ²	7 m	1-2	0,40
Kolbeinsgata 42	1049 m ²	Einbýli	2	119 m ²	119 m ²	6 m	1	0,11
Kolbeinsgata 43	797 m ²	Einbýli	2	143,6 m ²	183,6 m ²	6 m	1	0,23
Kolbeinsgata 44	920 m ²	Einbýli	1	113 m ²	143 m ²	5 m	1	0,16
Kolbeinsgata 45	749 m ²	Einbýli	1	169,2 m ²	169,2 m ²	4 m	1	0,23
Kolbeinsgata 46	885 m ²	Einbýli	1	199,8 m ²	199,8 m ²	4 m	1	0,23
Kolbeinsgata 47	852 m ²	Einbýli	1	142,2 m ²	142,2 m ²	4 m	1	0,17
Kolbeinsgata 48	937 m ²	Einbýli	2	184 m ²	214 m ²	7 m	1	0,23
Kolbeinsgata 50	1003 m ²	Einbýli	1	140,1 m ²	140,1 m ²	4 m	1	0,14
Kolbeinsgata 52	1329 m ²	Einbýli	1	159,1 m ²	159,1 m ²	5 m	1	0,12
Kolbeinsgata 53	1205 m ²	Hústýpa F	2		540 m ²	9 m	4-6	0,45
Kolbeinsgata 54	1641 m ²	Einbýli	2	194,1 m ²	194,1 m ²	6 m	1	0,12
Kolbeinsgata 55	1474 m ²	Fjölbýli	3	538,8 m ²	538,8 m ²	9 m	6	0,37
Kolbeinsgata 57	998 m ²	Einbýli	2	208,3 m ²	208,3 m ²	6 m	1	0,21
Kolbeinsgata 58	919 m ²	Einbýli	2	148,6 m ²	188,6 m ²	7,5 m	1	0,21
Kolbeinsgata 59	827 m ²	Hústýpa E	2		260 m ²	7 m	1-2	0,31
Kolbeinsgata 60	911 m ²	Einbýli	2	260,2 m ²	260,2 m ²	7 m	1	0,29
Kolbeinsgata 62	934 m ²	Einbýli	2	266,7 m ²	266,7 m ²	7 m	1	0,29
Kolbeinsgata 64	1092 m ²	Einbýli	2	180,6 m ²	180,6 m ²	6,5 m	1	0,17

3.2.6.2 Skálanesgata

Heiti lóðar	Stærð lóðar í m ²	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging í m ²	Hámarks m ²	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Skálanesgata 1a	918 m ²	Einbýli	1	123,1 m ²	163,1 m ²	4 m	1	0,18
Skálanesgata 1b	112 m ²	Bílgeymsla	1		2x31,5 m ²	4 m		0,56
Skálanesgata 1	487 m ²	Raðhús	1	86,5 m ²	100 m ²	4 m	1	0,21
Skálanesgata 2a	545 m ²	Hústýpa P	1-2		230 m ²	7 m	1-2	0,42
Skálanesgata 2b	547 m ²	Hústýpa P	1-2		230 m ²	7 m	1-2	0,42
Skálanesgata 3	268 m ²	Raðhús	1	86,5 m ²	100 m ²	4 m	1	0,37
Skálanesgata 4	857 m ²	Einbýli	2	243,7 m ²	243,7 m ²	8 m	1	0,28
Skálanesgata 5	267 m ²	Raðhús	1	100 m ²	100 m ²	4 m	1	0,37
Skálanesgata 6	782 m ²	Einbýli	1	161,5 m ²	161,5 m ²	4 m	1	0,21
Skálanesgata 7	546 m ²	Raðhús	1	86,5 m ²	100 m ²	4 m	1	0,18
Skálanesgata 7b	122 m ²	Bílgeymsla	1		2x31,5 m ²	4 m		0,52
Skálanesgata 8	807 m ²	Einbýli	1	159,4 m ²	159,4 m ²	4 m	1	0,20
Skálanesgata 8a	350 m ²	Spennistöð	1	22,8 m ²	22,8 m ²	3 m		0,07
Skálanesgata 8b-e	904 m ²	Raðhús	1	268 m ²	268 m ²	4 m	4	0,30
Skálanesgata 8f-i	913 m ²	Raðhús	1	268 m ²	268 m ²	4 m	4	0,29
Skálanesgata 9	761 m ²	Einbýli	1	104 m ²	144 m ²	4 m	1	0,19
Skálanesgata 10-12	1468 m ²	Parhús	1	346,8 m ²	346,8 m ²	4,5 m	2	0,24
Skálanesgata 11	846 m ²	Einbýli	1	208,8 m ²	208,8 m ²	4 m	1	0,25
Skálanesgata 13	807 m ²	Einbýli	1	160,2 m ²	160,2 m ²	4 m	1	0,20
Skálanesgata 14	747 m ²	Einbýli	2	260,2 m ²	260,2 m ²	7 m	1	0,35
Skálanesgata 15	880 m ²	Einbýli	2	161 m ²	161 m ²	7 m	1	0,18



4 Tengsl við aðrar áætlanir

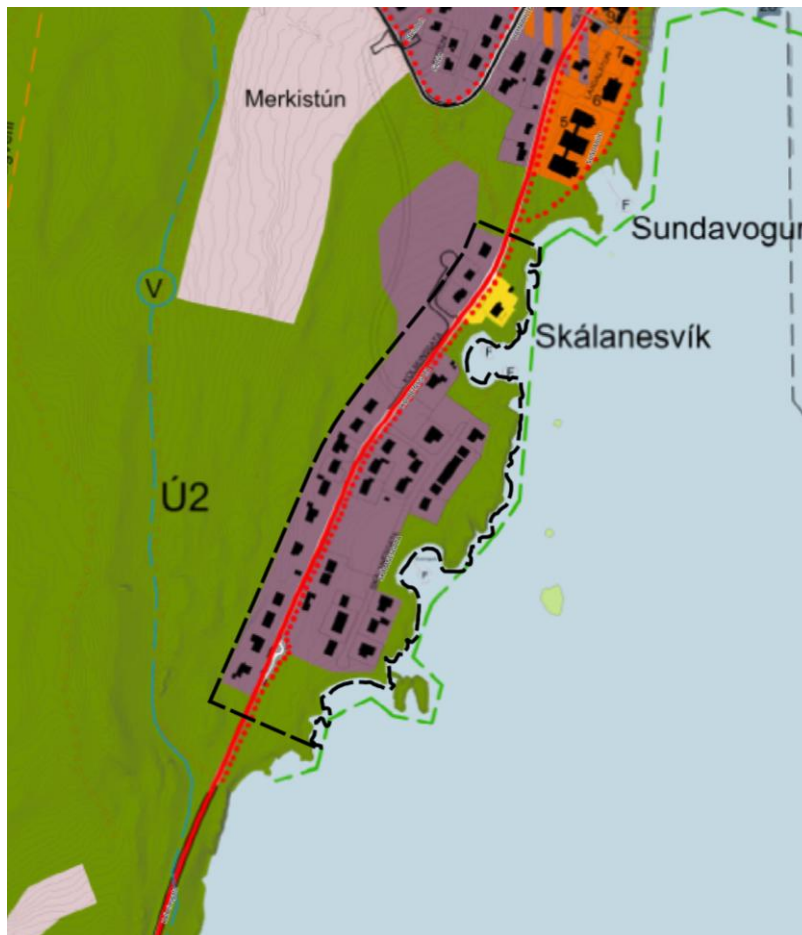
4.1 Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026

Í gildi er Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er að þetta byggð og var gerð úttekt á fjölda óbyggðra lóða í þéttbýlinu ásamt skipulagi nýrra svæða. Samkvæmt þéttbýlisupprætti er Skálaneshverfi á íbúðarsvæði. Deiliskipulagið telst vera í samræmi við aðalskipulag.

Sjá má hluta þéttbýlisuppráttar aðalskipulagsins á mynd 4.1.

4.1.1 Endurskoðun aðalskipulags

Vinna við endurskoðun aðalskipulags er í gangi en á íbúa- og vinnufundum vegna verkefnisins hefur komið fram skýr vilji til að nýta auð svæði innan íbúðabyggðar undir lóðir fyrir íbúðarhúsnæði. Ekki standi til að bæta við eða stækka frekar Skálaneshverfi.



Mynd 4.1 - Hluti þéttbýlisuppráttar í Aðalskipulagi Vopnafjarðarhrepps 2006-2026 m. s. br. Svartar brotalinur sýna afmörkun deiliskipulagsins.



4.2 Húsnæðisáætlun

Í gildandi húsnæðisáætlun Vopnafjarðarhrepps er gert ráð fyrir þéttingu byggðar með því að deiliskipuleggja auð svæði í þegar byggðum hverfum. Þá er einkum eftirspurn eftir fleiri fjölbýlishúsum og minni íbúðum.

5 Umhverfismat deiliskipulags

Umhverfismat var unnið samhliða tillögugerð í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Um er að ræða nýtt deiliskipulag í þegar byggðu hverfi þar sem óbyggðar lóðir eru skilgreindar og settir skilmálar um uppbyggingu þeirra. Skilmálar miða að því að tryggja samræmi nýbygginga við núverandi byggð. Skoðuð voru áhrif þess að fjölga íbúðarhúsnæði í þegar byggðu hverfi til samanburðar við bæði núllkost (ekki fjölga íbúðum) og að brjóta upp nýtt land til íbúðarbyggðar (framlenging á Lónabraut og Fagrahjalla).

Metin voru líkleg áhrif á eftirfarandi þætti:

Umhverfispáttur	Matsspurningar
<u>Loftslagsáhrif</u>	Dregur tillagan úr losun gróðurhúsalofttegunda (GHL)? Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?
<u>Land</u>	Mun tillagan hafa áhrif á ásýnd svæðis? Eykur tillagan jarðrask?
<u>Minjar</u>	Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarminjar?
<u>Íbúar</u>	Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu? Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?
<u>Efnahagur</u>	Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulíf? Hefur tillagan áhrif á efnahag og verðmæti?

5.1 Áhrif breytingartillögu

5.1.1 Loftslagsáhrif

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag þar sem það mun ekki draga úr losun né auka bindingu gróðurhúsalofttegunda.

Dregur tillagan úr losun gróðurhúsalofttegunda (GHL)?

Nýting óbyggðra svæða í þegar byggðu hverfi kallar á minni framkvæmdir og rask þar sem núverandi innviðir, svo sem götur og lagnir, eru nýttir áfram. Núllkostur, að aðhafast ekkert, mun ekki draga úr losun.

Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?

Óbyggðar lóðir í hverfinu standa í dag sem slegin tún eða óræktuð svæði. Uppbygging á þeim mun minnka grasþekju en á móti má búast við gróðursetningu í görðum. Áhrifin eru talin vera óveruleg, ólíklegt er að binding GHL muni aukast né minnka af nokkru ráði.



5.1.2 Landgæði

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á land þar sem það mun ekki hafa áhrif á ásýnd og valda óverulegu jarðraski.

Mun tillagan hafa áhrif á ásýnd svæðis?

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í þegar byggðu hverfi, á forsendu núverandi byggðar, er talin hafa óveruleg áhrif á ásýnd.

Eykur tillagan jarðrask?

Uppbyggingin mun leiða til rasks á óbyggðum, lítt röskuðum svæðum. Samanborið við brot á nýju landi annars staðar við þéttbýlið, eru áhrifin töluvert minni.

5.1.3 Minjar

Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarminjar?

Skráðar minjar er að finna á þremur lóðum þar sem byggingarreiti er að finna, Kolbeinsgötu 40, 48 og 59. Engar skráðar minjar eru undir byggingarreitum.

Settir eru skilmálar og varnaglar varðandi minjar á yfirborði sem og minjar sem geta leynst undir yfirborðinu. Líklegir minjastaðir eru merktir inn á uppdrátt sem heimild um fornleifar. Áhrif deiliskipulagsins á minjar eru taldar óverulegar.

5.1.4 Íbúar

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á íbúa þar sem það ýtir undir aukin gæði byggðar og styrkir samfélagið.

Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu?

Þétting byggðar með uppbyggingu á ónýttum svæðum, skapar heildstæðara yfirbragð byggðar ef stærðir og hlutföll nýbygginga taka mið að núverandi byggð. Aukinn fjöldi íbúa og aukinn fjöldi íbúðagerða, í þegar byggðum hverfum, er talinn styrkja og auka fjölbreytileika í samfélaginu.

Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?

Þétting byggðar hefur almennt jákvæð áhrif á þjónustu þar sem aukning í íbúafjölda ýtir undir staðbundna þjónustu. Áhrifin eru þó talin óveruleg.

5.1.5 Efnahagur

Mun tillagan hafa áhrif á atvinnulíf?

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á efnahag þar sem það styður við uppbyggingu atvinnulífs.

Aukinn fjöldi íbúða er talinn styðja við frekari uppbyggingu atvinnulífs þar sem framboð atvinnu og húsnæðis þarf að haldast í hendur.

Hefur tillagan áhrif á efnahag og verðmæti?

Deiliskipulagið er talið hafa jákvæð áhrif á efnahag og verðmæti þar sem verið er að nýta núverandi innviði betur. Mögulega þarf að gera ráðstafanir vegna aukinnar vatns- og rafmagnsnotkunar en það er töluvert minni fjárfesting en að ráðast í nýtt kerfi.



5.2 Samantekt áhrifa og niðurstaða

Loftslag	<>
Landgæði	<>
Minjar	<>
Íbúar	+
Efnahagur	+

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag, landgæði og minjar. Með settum skilmálum er talið ólíklegt að áhrifin verði neikvæð. Þá er skipulagið talið hafa jákvæð áhrif á íbúa og efnahag.

Niðurstaða umhverfismats er að ekki þurfi að grípa til frekari mótvægisáðgerða.

6 Samráð og þróun tillögu

Sameiginleg skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Holta- og Skálaneshverfi var kynnt með íbúafundi 30. maí 2022. Hægt var að senda ábendingar og athugasemdir til og með 21. júní 2022. Ekki bárust athugasemdir vegna Skálaneshverfis.

Ákveðið var að setja deiliskipulag Holtahverfis fyrst af stað í auglýsingu og var það auglýst með umsagnartíma frá 2. maí til 13. júní 2024. Deiliskipulagið tók gildi 21. ágúst 2024.

Í kjölfarið var vinnu við þetta deiliskipulag klárað og er það nú kynnt í samræmi við 40. gr. skipulagslaga.

6.1 Tækifæri til að hafa áhrif

Málsmeðferð fer samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hægt er að hafa áhrif á tillögugerðina með því að senda inn athugasemdir og/eða ábendingar.

Hægt er að hafa áhrif á tillögugerðina með því að senda inn athugasemdir og/eða ábendingar í gegnum Skipulagsgáttina, sjá hér:

<https://skipulagsgatt.is/issues/2024/38>.

6.2 Umsagnaraðilar

Auk Skipulagsstofnunar er deiliskipulagstillagan send til umsagnar hjá:

- Heilbrigðiseftirliti Austurlands (HAUST)
- Minjastofnun Íslands
- Rarík
- Vegagerðin