



Vopnafjörður

## Deiliskipulag Holtahverfis



4. apríl 2024



## Gögn deiliskipulags

Þetta deiliskipulag er sett fram í eftirfarandi gögnum:

- Þessi greinargerð, dagsett 3. apríl 2024
- Skipulagsuppráttur, 1 bls. í mælikvarða 1:500, dagsett 3. apríl 2024

## 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 Holtahverfis, íbúðabyggðarinnar efst í kaupúninu. Ekkert deiliskipulag nær til þessa svæðis í dag.

Vinna var þegar hafin við deiliskipulag fyrir Sigtún en lýsing var í kynningu frá 28. maí til 18. júní 2021. Ákveðið var af sveitarstjórn að Sigtún yrði hluti af þessu deiliskipulagi Holtahverfis.

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 heilðrænu 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.



## 2 Aðstæður í dag

Efst á Kolbeinstanga, við Búðaröxl, stendur Holtahverfi, efsti hluti íbúabyggðar í kaupþúninu. Vestan við íbúðahverfið er athafnasvæði og er það utan þessa deiliskipulags. Þar er einnig slökkvistöð sveitarfélagsins. Sunnan við hverfið er Merkistún, útivistar- og skógræktarsvæði.

Norðan við svæðið er íþróttasvæði bæjarins og þar er deiliskipulag í gildi. Norðurmörk deiliskipulags Holtahverfis mætir skipulagsmörkum íþróttasvæðisins.

Á mynd 2.1 má sjá skipulagsmörk Holtahverfis en skipulagssvæðið er um 4,4 ha. Íbúðagöturnar Þverholt, Vallholt, Steinholt og Sigtún eru innan skipulagssvæðisins.



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

## 2.1 Lóðir og hús deiliskipulagsins

Eftirfarandi lóðir eru innan skipulagsmarka:

Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Þverholt 3	Parhús	1986
Þverholt 5	Parhús	1986
Þverholt 7	Parhús	1987
Þverholt 9	Parhús	1987
Þverholt 10	Einbýlishús	1996
Þverholt 11	Óbyggð lóð	-
Þverholt 12	Parhús	1986
Þverholt 13	Óbyggð lóð	-
Þverholt 14	Parhús	1986
Þverholt 15	Einbýlishús	1995

Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Vallholt 1	Einbýlishús	1986
Vallholt 3	Einbýlishús	1982
Vallholt 4	Einbýlishús	1987
Vallholt 5	Óbyggð lóð	-
Vallholt 6	Einbýlishús	1982
Vallholt 7	Óbyggð lóð	-
Vallholt 8	Einbýlishús	1985
Vallholt 9	Einbýlishús	1981
Vallholt 11	Óbyggð lóð	-
Vallholt 13	Parhús	1984
Vallholt 15	Parhús	1984
Vallholt 17	Einbýlishús	1983
Vallholt 19	Einbýlishús	1995
Vallholt 21	Einbýlishús	1988
Vallholt 23	Einbýlishús	1987

Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Steinholt 1	Einbýlishús	1982
Steinholt 2a	Spennistöð	1981
Steinholt 3	Einbýlishús	1980
Steinholt 4	Einbýlishús	1981
Steinholt 5	Einbýlishús	1995
Steinholt 6	Einbýlishús	1983
Steinholt 7	Einbýlishús	1982
Steinholt 8	Einbýlishús	1986
Steinholt 9	Einbýlishús	1981
Steinholt 10	Einbýlishús	1981
Steinholt 12	Óbyggð lóð	-
Steinholt 14	Einbýlishús	1980
Steinholt 16	Einbýlishús	1984

Lóð	Tegund húsnæðis	Byggingarár
Sigtún 1	Einbýlishús	1940
Sigtún 1a	Óbyggð lóð	-
Sigtún 2	Einbýlishús	1955
Sigtún 4	Einbýlishús	1995

## 2.2 Yfirbragð byggðar

Öll hús á svæðinu eru íbúðarhúsnæði, einbýlishús eða parhús. Ein rafstöð er á

horni Steinholts og Búðaraxlar. Húsin eru flest öll einnar hæðar með tvíhallandi þökum. Þrjú hús við Vallholt eru ein hæð og ris. Húsin neðst í Steinholti, nr. 8-16, eru byggð í meiri halla og hafa kjallara sem er byggður inn í hlíðina. Önnur hús eru án kjallara.

Holtahverfið er með nýlegri hlutum kaupþúns Vopnafjarðar og eru húsin byggð á árunum 1980-1996. Að undanskildum tveimur húsum, Sigtún 1, byggt árið 1940, og nr. 2, byggt árið 1955. Meðalstærð íbúðahúsa er 122 m<sup>2</sup> en minnstu húsin eru skráð 57,2 m<sup>2</sup> og stærst 249 m<sup>2</sup>.

Mörg húsanna hafa bílskúr og öll hafa 1-3 bílastæði á lóð. Flestar lóðir eru vel grónar.

## 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.

Holtahverfið er fremur gróið en opið svæði sem einkennist af klettum sem þvera svæðið lóðrétt. Hverfið er staðsett ofarlega á Kolbeinstanga og fer lækkanði til austurs í átt að sjónum, um 19 m lækkan, en mestur landhallinn er austast á svæðinu þar sem að Vigdísarklettur er staðsettur. Falleg og ósnortin náttúra umlykur svæðið norðan og sunnan megin ásamt útsýni yfir fjörðinn til austurs.

## 2.4 Fornleifar og minjar

Fornleifastofnun Íslands sá um skráningu fornleifa árið 2022. Í og við Holtahverfið voru skráðar fjórar minjar, þar á meðal þjóðsaga um Vigdísarklett og tvær tóftir með óræð hlutverk. Ásamt því var skráð frásögn um forna leið.

Önnur tóftin er innan skipulagssvæðisins, ofan á Vigdísarkletti en hin er rétt fyrir utan skipulagsmörkin.



### 2.4.1 Vigdísarklettur

Vigdísarklettur stendur á bak við húsin að Steinholti 6 og 8. Undir klettinum liggur gatan Hamrahlíð þar sem kletturinn skagar inn að lóð Hamrahlíðar 38. Þar á milli liggur gönguleið sem hefur myndast með tímanum. Klettinum hefur ekki verið rótað og fær vonandi að standa áfram óhreyfður til minningar um huldukonuna Vigdís.

Í Vigdísarkletti bjó huldukona sem hét Vigdís. Verslunarstjóranum á Vopnafirði dreymdi eitt sinn að til hans kom kona og bað hann um úttekt úr búðinni. Hún sagðist vera ekkja og þurfa að sjá fyrir börnum. Hún sagðist vera huldukona og eiga heima í kletti þar í nágrenninu og benti á klettinn. Verslunarstjórinn varð við bón konunnar og afhenti henni vörur sem hún vildi úr búðinni. Eftir það hvarf konan og verslunarmaðurinn vaknaði. Eftir drauminn varð hann hinn mesti gæfumaður og gekk allt að óskum. Hann dreymdi oft vinkonu sína Vigdís og hjálpaði henni um vörur, en Vigdís hjálpaði konu hans úr barnsnauð þegar yfirsetukonan var frá gengin (Helgi Gíslason, 1976).

### 2.4.2 Heimild um forna leið

Að sögn Ara Sigurjónssonar, heimildarmanns, var leið sem lá frá Vigdísarstöðum og til norðvesturs niður að hafnarvæðinu. Leiðin lá um 20 m sunnan við Vigdísarklett. Samkvæmt fornleifaskráningu lá leiðin milli lóða við Steinholt og Hamrahlíð og sjást engin merki um leiðina.

### 2.4.3 Umsagnarskyld hús

Innan skipulagsmarka er eitt hún sem er byggt árið 1940 og er því umsagnarskyld hjá Minjastofnun Íslands.

Eigendum húsa sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1940 eða fyrr er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa. Leita þarf eftir áliti stofnunarinnar áður en leyfi er veitt til framkvæmda.

Hús að Sigtúni 1 var reist árið 1940 samkvæmt fasteignaskrá. Fáar heimildir fundust af húsinu og engar teikningar.



## 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 taki 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.

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 húsinn 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 byggingarstíl 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.

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 Fornleifar og minjar

Skráðar fornleifar er að finna bak við lóðirnar Steinholt nr. 6 og 8, á Vigdísarkletti. Eru þær merktar inn á skipulagsuppdrátt ásamt 15 m helgunarsvæðis. Þá er ein tóft staðsett rétt norðan við skipulagsmörk deiliskipulagsins.

Leita skal umsagnar minjavarðar áður en framkvæmdir hefjast innan helgunarsvæðis.

Á skipulagsuppdrætti 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 punktarnir 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, sjá nánar í skilmálatöflu.

Ef tveggja hæða þá annaðhvort ein hæð með risi eða ein hæð með kjallara.

Þakform frjálst.

### 3.2.2 Hústýpa P – parhús

Íbúðarhús – parhús. Eins hæða hús.

Þakform frjálst.

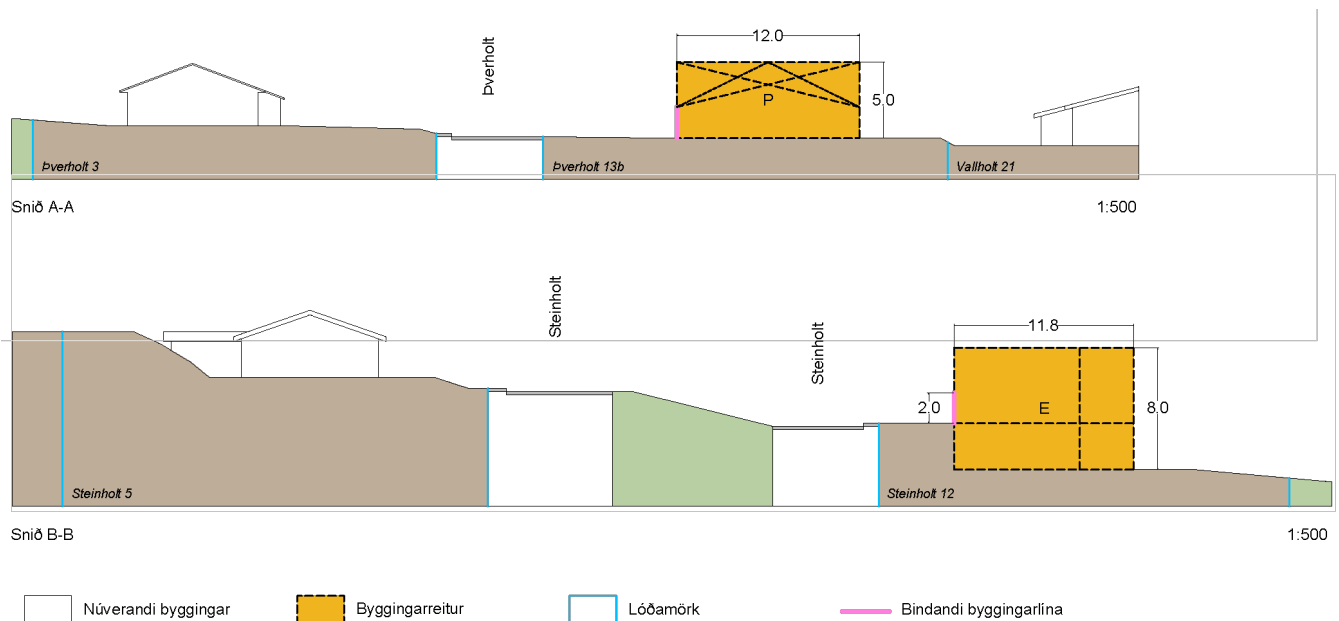
### 3.2.3 Hústýpa B – bílgeymsla

Bílgeymsla fyrir einn til tvo bíla. Hámark ein hæð.

Þakform frjálst.

### 3.2.4 Sneiðingar 1:500

Sneið sýna hámarks umfang nýbygginga.



## 3.2.5 Skilmálatöflur

### 3.2.5.1 Þverholt

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging	Hámarks stærð	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Þverholt 3	331 m <sup>2</sup>	Parhús	1	57,2 m <sup>2</sup>	57,2 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,17
Þverholt 5	321 m <sup>2</sup>	Parhús	1	57,2 m <sup>2</sup>	57,2 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,18
Þverholt 7	326 m <sup>2</sup>	Parhús	1	57,2 m <sup>2</sup>	57,2 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,18
Þverholt 9	316 m <sup>2</sup>	Parhús	1	57,2 m <sup>2</sup>	57,2 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,18
Þverholt 10	699 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	112,6 m <sup>2</sup>	112,6 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,16
Þverholt 11a	269 m <sup>2</sup>	Parhús	1		108 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,40
Þverholt 11b	345 m <sup>2</sup>	Parhús	1		108 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,30
Þverholt 12	621 m <sup>2</sup>	Parhús	1	85,4 m <sup>2</sup>	85,4 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,14
Þverholt 13a	351 m <sup>2</sup>	Parhús	1		108 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,31
Þverholt 13b	363 m <sup>2</sup>	Parhús	1		108 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,30
Þverholt 14	717 m <sup>2</sup>	Parhús	1	112,4 m <sup>2</sup>	112,4 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,16
Þverholt 15	649 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	105 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,16





## 3.2.5.2 Vallholt

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging	Hámarks stærð	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Vallholt 1	637 m <sup>2</sup>	Einbýli	2	133,6 m <sup>2</sup>	133,6 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,21
Vallholt 3	808 m <sup>2</sup>	Einbýli	2	151,2 m <sup>2</sup>	151,2 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,19
Vallholt 4	772 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	156,7 m <sup>2</sup>	156,7 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,20
Vallholt 5	729 m <sup>2</sup>	Einbýli	2		180 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,25
Vallholt 6	729 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	108 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,15
Vallholt 7	692 m <sup>2</sup>	Einbýli	2		180 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,26
Vallholt 8	767 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	143,1 m <sup>2</sup>	213,6 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,19
Vallholt 9	746 m <sup>2</sup>	Einbýli	2	124,5 m <sup>2</sup>	124,5 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,17
Vallholt 11	611 m <sup>2</sup>	Einbýli	2		180 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,29
Vallholt 13	679 m <sup>2</sup>	Parhús	1	107 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,16
Vallholt 15	666 m <sup>2</sup>	Parhús	1	107 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,16
Vallholt 17	688 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	104 m <sup>2</sup>	141,4 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,21
Vallholt 19	579 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	105 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,22
Vallholt 21	694 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	166,6 m <sup>2</sup>	166,6 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,24
Vallholt 23	741 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	162,3 m <sup>2</sup>	162,3 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,22

## 3.2.5.3 Steinholt

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging	Hámarks stærð	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Steinholt1	818 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	107,8 m <sup>2</sup>	187,5 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,23
Steinholt 2a	282 m <sup>2</sup>	Rafstöð	1	22,8 m <sup>2</sup>	22,8 m <sup>2</sup>	5 m		0,08
Steinholt 3	911 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	160,1 m <sup>2</sup>	205,5 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,23
Steinholt 4	754 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	96,4 m <sup>2</sup>	96,4 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,13
Steinholt 5	798 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	147 m <sup>2</sup>	190,6 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,24
Steinholt 6	700 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	142,7 m <sup>2</sup>	209,1 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,20
Steinholt 7	786 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	201,4 m <sup>2</sup>	201,4 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,26
Steinholt 8	819 m <sup>2</sup>	Einbýli	2	164,6 m <sup>2</sup>	164,6 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,20
Steinholt 9	757 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	108 m <sup>2</sup>	174,3 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,23
Steinholt 10	799 m <sup>2</sup>	Einbýli	2	204 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,26
Steinholt 12	676 m <sup>2</sup>	Einbýli	2		250 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,37
Steinholt 14	904 m <sup>2</sup>	Einbýli	2	204 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,23
Steinholt 16	906 m <sup>2</sup>	Einbýli	2	249 m <sup>2</sup>	288,9 m <sup>2</sup>	8 m	1	0,27

## 3.2.5.4 Sigtún

Heiti lóðar	Stærð lóðar	Húsagerð	Fjöldi hæða	Núverandi bygging	Hámarks stærð	Hámarks-hæð	Fjöldi íbúða	Nýtingar-hlutfall
Sigtún 1*	854 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,09
Sigtún 1a	676 m <sup>2</sup>	Bílgeymsla	1		144 m <sup>2</sup> (3 x 48 m <sup>2</sup> )	5 m		0,21
Sigtún 2	570 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	82,5 m <sup>2</sup>	111,9 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,20
Sigtún 4	623 m <sup>2</sup>	Einbýli	1	94,6 m <sup>2</sup>	111,8 m <sup>2</sup>	5 m	1	0,18

\* Sigtún 1 er umsagnarskytt hús samkvæmt skilgreiningu Minjastofnunar Íslands. Leita skal álits stofnunarinnar áður en farið er í breytingar á húsinu.

## 4 Tengsl við aðrar áætlanir

### 4.1 Aðalskipulag

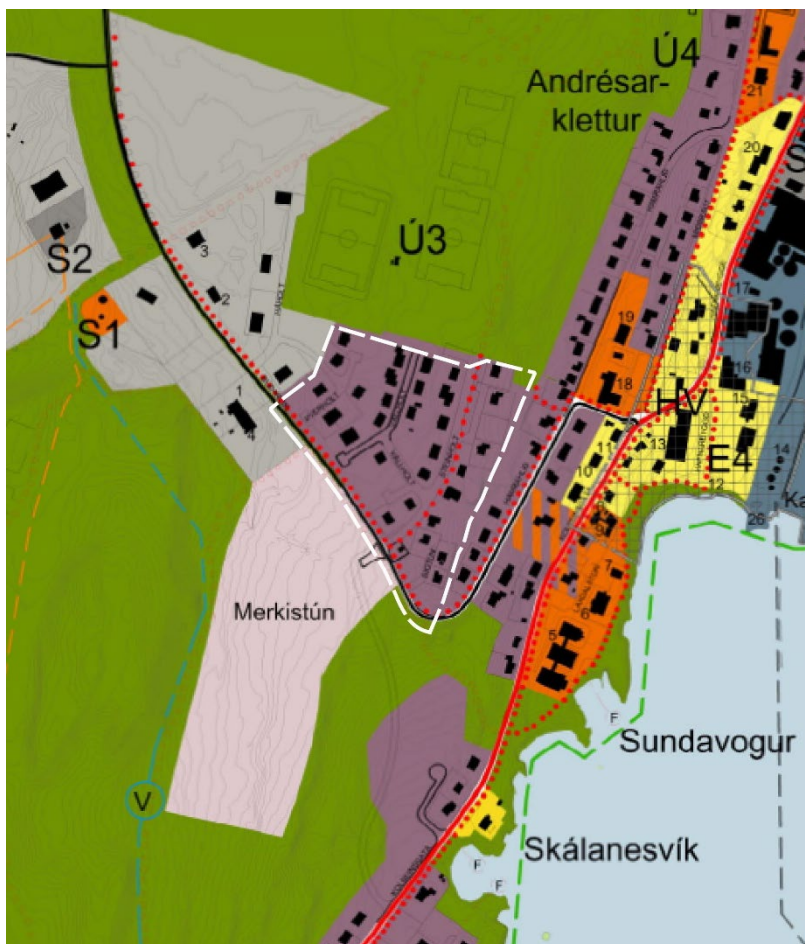
#### Vopnafjarðarhrepps 2006-2026

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 Holtahverfi 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 Holtahverfi.



*Mynd 4.1 - Hluti þéttbýlisuppráttar í Aðalskipulagi Vopnafjarðarhrepps 2006-2026 m. s. br. Hvítar brotalínur sýna afmörkun deiliskipulagsins.*



## 4.1 Deiliskipulag ípróttasvæðis Vopnafjarðar

Eitt deiliskipulag liggur að norður-mörkum þessa, það er deiliskipulag ípróttasvæðis Vopnafjarðar. Í deiliskipulagi ípróttasvæðisins eru sýndar stígatengingar við Holtahverfi. Tekið er tillit til þeirra og unnið áfram með sömu nálgun og birtist þar. Ekki er talin þörf á að breyta deiliskipulagi ípróttasvæðisins.

## 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.

Deiliskipulagið svarar kröfunni um minni íbúðir en svæðið er ekki talið bera fjölbýlishús þar sem það væri úr takti við núverandi byggð.

## 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).

Við mat á áhrifum eru notaðar fjórar vægiseinkunnir við matið:

+	Jákvæð áhrif
-	Neikvæð áhrif
o	Óveruleg áhrif
?	Óvissa um áhrif eða háð frekari útfærslu

Ef líkur eru á neikvæðum áhrifum er fjallað um þau nánar og metið hvort þau teljist lítil (neikvæð en óveruleg), miðlungs (neikvæð) eða mikil (veruleg og neikvæð) út frá einkennum áhrifa (umfang/stærð) og gildi umhverfispáttar (mikilvægi/viðkvæmni). Reynt er að draga úr neikvæðum áhrifum í samræmi við hugmyndir um sjálfbæra þróun og til að stuðla að skipulagstillagan hafi sem minnst neikvæð umhverfisáhrif.

Metin voru líkleg áhrif á eftirfarandi þætti:

Umhverfispáttur	Matsspurningar
Loftslagsáhrif	Dregur tillagan úr losun gróðurhúsalofttegunda (GHL)? Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?
Land	Mun tillagan hafa áhrif á ásýnd svæðis? Eykur tillagan jarðrask?
Minjar	Er tillagan líkleg til að hafa áhrif á menningarmínjar?
Íbúar	Hefur tillagan áhrif á gæði byggðar og búsetu? Hefur tillagan áhrif á þjónustu við íbúa?
Efnahagur	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. Mögulega þarf að endurnýja lagnir en til samanburðar við að brjóta upp nýtt land hefur það minni umhverfisáhrif. Þá dregur þétting byggðar almennt úr akstursþörf. Núllkostur, að aðhafast ekkert, mun ekki draga úr losun.

*Eykur tillagan bindingu gróðurhúsalofttegunda (GHL)?*

Óbyggðar lóðir í hverfinu standa í dag sem slegin tún. Uppbygging á þeim mun minnka grasþekju en á móti má búast við gróðursetningu í gördum. 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. Ekki er verið að breyta ásýnd byggðar heldur byggt í þegar byggðu umhverfi og í samræmi við núverandi byggð.

*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?*

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á minjar þar sem að engar skráðar minjar eru á lóðum né byggingarreitum og því ólíklegt að þær verði fyrir raski. Settir eru skilmálar og varnaglar varðandi minjar sem geta leynst undir yfirborðinu. Líklegir minjastaðir eru merktir inn á uppdrátt sem heimild um fornleifar.

### 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. 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 aukinna vatns- og rafmagnsnotkunar en það yrði minni fjárfesting en að ráðast í nýtt kerfi.

## 5.2 Samantekt áhrifa og niðurstaða

Loftslag	o
Landgæði	o
Minjar	o
Íbúar	+
Efnahagur	+

Deiliskipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á loftslag, landgæði og minjar. Ólíklegt er 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

Skipulagslýsing fyrir deiliskipulag Holta- og Skálaneshverfi var kynnt í maí 2022 og var haldin opinn íbúafundur 30. maí. Hægt var að senda ábendingar og athugasemdir til og með 21. júní 2022. Engar athugasemdir bárust við lýsingu.

Kynning tillögu á vinnslustigi fór fram frá 31. janúar til 28. febrúar 2024. Bárust fjórar athugasemdir frá íbúum sem sneru að byggingarheimildum. Þá bárust umsagnir frá Minjastofnun Íslands og Vegagerðinni.

Tekið var jákvætt í allar athugasemdir og bætt við byggingareitum bílskýla eða viðbygginga.

### 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 í gegnum Skipulagsgáttina, sjá hér: <https://skipulagsgatt.is/issues/2024/38>

Þá verða gögn gerð aðgengileg og auglýst á heimasíðu sveitarfélagsins, <https://vopnafjardarhreppur.is/>.

Hægt er að óska eftir nánari leiðbeiningum hjá skipulagsfulltrúa gegnum netfangið [sigurdur.jonsson@efla.is](mailto:sigurdur.jonsson@efla.is)

### 6.2 Umsagnaraðilar

Auk Skipulagsstofnunar er deiliskipulagstillagan send til umsagnar hjá Heilbrigðiseftirliti Austurlands (HAUST), Minjastofnun Íslands, Rarik og Vegagerðinni.