



Vopnafjörður

Deiliskipulag Holt- og Skálaneshverfis

Nýtt deiliskipulag í byggðu hverfi

LÝSING

10. mars 2022



YRKI ARKITEKTAR

Mýrargötu 26. 101 Reykjavík
Sími: 552 6629 . yrki@yrki.is
Kt: 560997-3109 . www.yrki.is



Athugasemdir og ábendingar við lýsingu

Allir sem óska geta komið á framfæri athugasemdum og ábendingum við þessa lýsingu með því að senda þær skriflega til skipulags- og byggingafulltrúa Vopnafjarðarhrepps á netfangið sigurdur.jonsson@efla.is eða með bréfpósti stílað á: Sigurður Jónsson, Efla Austurlandi, Hafnargata 4, 710 Seyðisfirði.

Athugasemdir og ábendingar verða hafðar til hliðsjónar við tillögugerð en verður ekki svarað formlega á þessu stigi.

Sjá nánar um samráð og málsmeðferð tillögunnar í kafla 5 hér aftar.

1 Aðdragandi og tilgangur breytinga

Vegna aukinnar eftirspurnar eftir lóðum undir íbúðir er komin upp sú staða innan Vopnafjarðarhrepps að engar lausar lóðir er að fá. Hefur sveitarstjórn því ákveðið að ráðast í deiliskipulag svæða undir nýjar lóðir. Beinist athyglin fyrst að auðum og ónýttum svæðum innan núverandi byggðar.

Ein forsenda frekari uppbyggingu íbúða í Vopnafirði er að sveitarfélagið eigi til lausar lóðir en þá þurfa þær fyrst að vera til á skipulagi. **Vegna þessa er hér farin af stað vinna við að deiliskipuleggja tvö þegar byggð íbúðarhverfi.** Til stendur að úr verði tvær deiliskipulagsáætlanir, eitt fyrir hvort hverfi.

Þessi lýsing er fyrsta skrefið í skipulagsferlinu en um er að ræða **Holtahverfi** og **Skálaneshverfi** í Vopnafjarðarkauptúni. Engar deiliskipulagsáætlanir ná yfir þessi svæði í dag.

Vinna var þegar hafin við deiliskipulag fyrir Sigtún en lýsing var í kynningu frá 28. maí til 18. júní 2021. Nú stendur til að deiliskipuleggja stærra svæði þar sem Sigtún er hluti af Holtahverfi.

Þar sem um þegar byggð hverfi er að ræða verður unnin fornleifaskráning og húsakönnun í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012 og skipulagslög nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að fornsleifaskráning og húsakönnun fyrir bæði hverfin verði unnin samhliða en að deiliskipulagsgerð ljúki fyrir eitt hverfi í einu.



2 Aðstæður í dag

2.1 Holtahverfi

Efst á Kolbeinstanga, við Búðaröxl, stendur Holtahverfi, efsti hluti íbúabyggðar í kaupúninu, eina þéttbýlinu í Vopnafirði. Við íbúðahverfið er athafnasvæði en það yrði utan deiliskipulagsins.

Norðan við svæðið er íþróttasvæði bæjarins en þar er deiliskipulag í gildi og er ætlað að nýtt deiliskipulag fyrir Holtahverfi mæti þeim skipulagsmörkum.

Sjá mynd 2.1 af líklegri afmörkun deiliskipulags Holtahverfis. Íbúðagöturnar Vallholt, Steinholt og Sigtún verða innan skipulagssvæðisins.

Svæðið sem um ræðir er um 4,5 ha.



Mynd 2.1 Loftmynd af Holtahverfi ásamt líklegri afmörkun deiliskipulags. Sjá má mörk aðliggjandi deiliskipulags íþróttasvæðisins. Loftmynd: Loftmyndir ehf., 2019.



2.1.1 Húseignir innan svæðisins:

Eftirfarandi húseignir og lóðir þeirra verða innan deiliskipulags Holtahverfis:

Vallholt	Steinholt	Þverholt
nr. 1	nr. 1	nr. 3-5
nr. 3	nr. 3	nr. 7-9
nr. 4	nr. 4	nr. 12-14
nr. 6	nr. 5	nr. 15
nr. 8	nr. 6	
nr. 9	nr. 7	
nr. 13-15	nr. 8	
nr. 17	nr. 9	
nr. 19	nr. 10	
nr. 21	nr. 14	
nr. 23	nr. 16	

2.2 Skálaneshverfi

Syðsti endi þéttbýlisins er kallað Skálaneshverfi en þar er að finna m.a. götuna Skálanesgötu og Skálanesvík. Hverfið nær frá Garðskletti í norður, en Kolbeinsgata klýfur klettin í tvennt.

Nyrsta hús á svæðinu yrði Kolbeinsgata 24A en syðsta hús Kolbeinsgata 64. Svæðið sem um ræðir er um 7,5 ha. Sjá mynd 2.2 af ætluðu skipulagssvæði Skálaneshverfis.



Mynd 2.2 Loftmynd af Skálaneshverfi ásamt líklegri afmörkun deiliskipulags. Loftmynd: Loftmyndir ehf., 2019.



2.2.1 Húseignir innan svæðisins

Eftirfarandi húseignir og lóðir þeirra verða innan deiliskipulags Skálaneshverfis:

Kolbeinsgata		Skálanesgata	
nr. 24A	nr. 35	nr. 4	nr. 1
nr. 26	nr. 37	nr. 6	nr. 1a
nr. 28	nr. 43	nr. 8	nr. 3
nr. 42	nr. 45	nr. 8a-8e	nr. 5
nr. 44	nr. 47	nr. 8f-8i	nr. 7
nr. 46	nr. 55	nr. 10	nr. 9
nr. 48	nr. 57	nr. 12	nr. 11
nr. 50		nr. 14	nr. 13
nr. 52			nr. 15
nr. 54			
nr. 58			
nr. 60			
nr. 62			
nr. 64			

3 Tengsl við aðrar áætlanir

Um er að ræða tvær nýjar deiliskipulagsáætlanir í þegar byggðum hverfum. Ekki stendur til að breyta eða bæta við nýjum heimildum á þegar byggðum lóðum. Einkum er horft til óbyggðra svæða undir nýjar lóðir auk þess að skilgreina nánar legu stíga og gatna.

3.1 Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026

Í gildi er Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026.

Samkvæmt gildandi þéttbýlisuppdrætti eru Holta- og Skálaneshverfi á íbúðarsvæðum. Við Skálanesvík, í Skálaneshverfi, er bensinstöð með veitingasölu sem er á verslunar og þjónustusvæði. Ekki stendur til að breyta núverandi starfsemi eða landnotkun svæðanna.

Sjá má hluta þéttbýlisuppdráttar aðalskipulagsins á mynd 3.1.

3.2 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 þau íbúðarsvæði sem eru í gildandi aðalskipulagi. Samhliða vinnu við deiliskipulag þessara hverfa, heldur vinna við endurskoðun aðalskipulags áfram.

Í aðalskipulaginu er sýnd stækkun Skálaneshverfis ofan við Skálanesvík, upp í hlíðina. Til skoðunar er að falla frá þeirri stækkun vegna landhalla og mýri. Ef ákveðið verður að halda í þessa stækkun íbúðarhverfisins munu skipulagsmörk fyrir Skálaneshverfið taka mið af því.

Telja verður ólíklegt að væntanlegar deiliskipulagsáætlanir Holta- og Skálaneshverfa kalli á breytingar í aðalskipulagi.

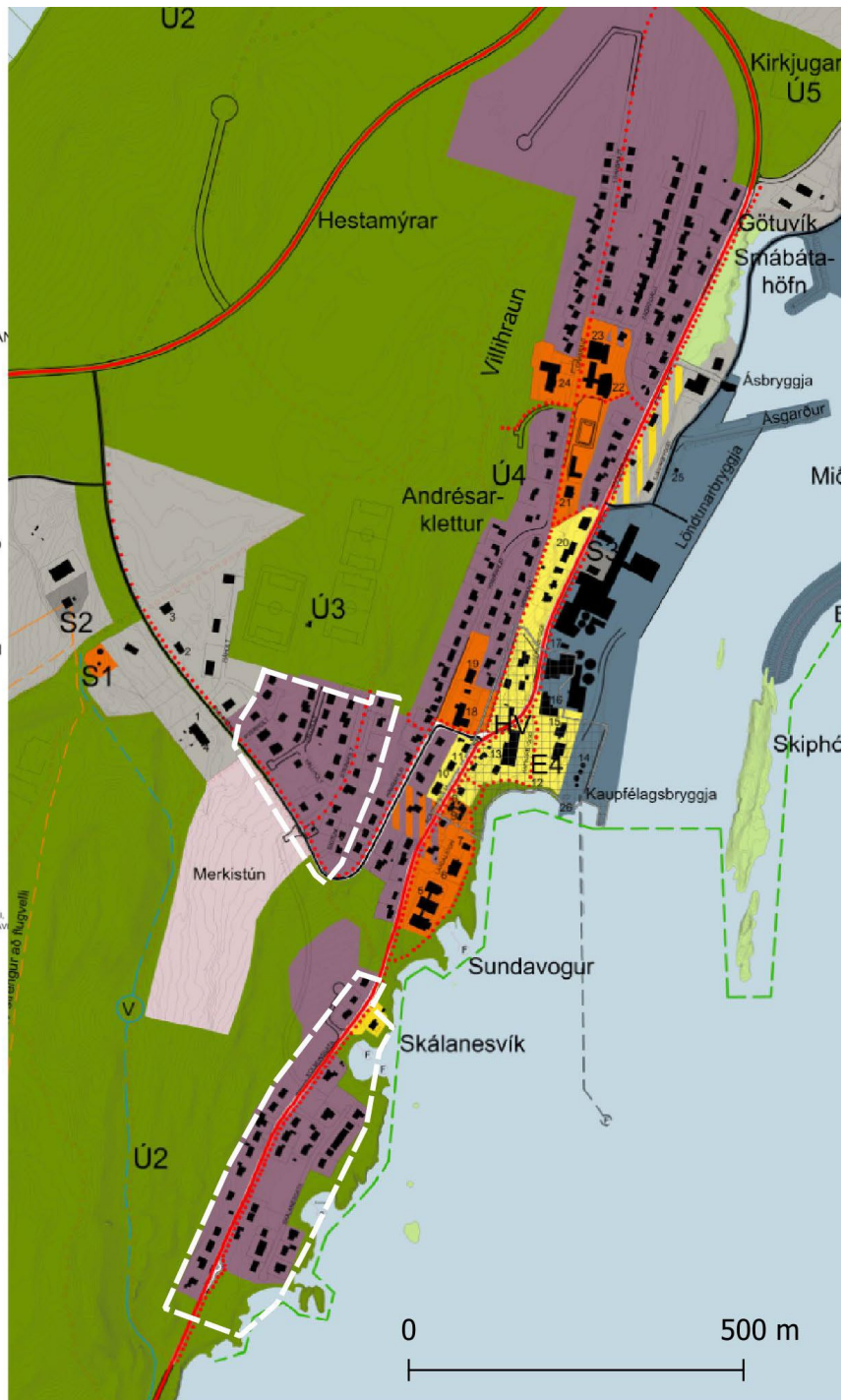


DEILISKIPULAGI HOLTA- OG SKÁLANESHVERFIS

Nýtt deiliskipulag

SKÝRINGAR:

-  ÍBÚDARSVÆDI
-  MIÐSVÆDI
-  ATHAFNASVÆDI
-  IÐNADARSVÆDI
-  HAFNARSVÆDI
-  SVÆDI FYRIR ÞJÓNUSTUSTOFNAN
-  VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆDI
-  OPIN SVÆDI TIL SÉRSTAKRA NOTA
-  ÖBYGGÐ SVÆDI
-  SVÆDI FYRIR FRÍSTUNDAÞYGGÐ
-  SORPFÖRGUNARSVÆDI
-  EFNISTÖKUSVÆDI / EFNISLOSUN
-  NÁTTÚRUVERNÐARSVÆDI SVÆDI Á NÁTTÚRUMINJASKRÁ
-  BLÖNDUÐ LANDNOTKUN LITUR Í SAMRÆMI VÍÐ FYRIRHUGUÐ LANDNOT
-  LANDBÚNADARSVÆDI
-  VÖTN, ÁR OG SJÓR
-  STRANÐSVÆDI SEM UPPLÝSLIR LAMHVERFISMÖRK FYRIR ÚTIVISTAÐSVÆDI. SBR. FYLGISKJAL 2 MED REGLUGERÐ NR. 790/1999 UM FRÁV
-  STRANÐSVÆDI Í FLOKKI B
-  STOFNBRAUT
-  TENGIBRAUT
-  AÐRIR VEGIR TIL SKÝRINGAR
-  BYGGINGAR TIL NIÐURRIFS
-  VATNSVEITA Í JÖRÐ
-  RAFVEITA, LOFTLÍNA
-  RAFVEITA, JARÐLÍNA
-  FJARSKIPTI Í JÖRÐ



Mynd 3.1 - Hluti þéttbýlisuppdráttar í Aðalskipulagi Vopnafjarðarhrepps 2006-2026 m. s. br. Hvítar brotalínur sýna ætlaða afmörkun deiliskipulags fyrir Holta- (ofan við byggð) og Skálaneshverfi (suðurendi). Mælikvarði 1:10.000.



4 Umhverfismat deiliskipulags

Umvhverfismat verður unnið samhliða tillögugerð í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Um er að ræða tvær nýjar deiliskipulagsáætlanir í þegar byggðum hverfum. Ekki stendur til að breyta eða bæta við nýjum heimildum á þegar byggðum lóðum. Einkum er horft til óbyggðra svæða undir nýjar lóðir auk þess að skilgreina nánar legu stíga og gatna.

Skoðuð verða 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 Fagrihjalla).

Metin verða líkleg áhrif á eftirfarandi þætti:

Umvhverfispáttur	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 Samráð við gerð tillögu og tímaáætlun

5.1 Tækifæri til að hafa áhrif

Málsmeðferð verður samkvæmt 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hægt er að hafa áhrif á tillögugerðina með því að senda inn athugasemdir og/eða ábendingar. Þrjár vörður í ferlinu marka tækifæri til að hafa áhrif: **lýsing**, **tillaga í vinnslu** og **auglýsing nýs deiliskipulags**. Sjá nánar áætlaða tímalínu hér aftar hvenær þú getur komið athugasemdum að.

Hver sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur komið á framfæri athugasemdum og ábendingum við þessa lýsingu **með því að senda þær skriflega til skipulags- og byggingafulltrúa Vopnafjarðarhrepps** á netfangið sigurdur.jonsson@efla.is eða með bréfpósti á Sigurður Jónsson, Efla Austurlandi, Hafnargata 4, 710 Seyðisfirði.



5.2 Umsagnaraðilar

Auk Skipulagsstofnunar verður þessi lýsing send til umsagnar hjá:

- Heilbrigðiseftirliti Austurlands (HAUST)
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

5.3 Áætluð tímalína fyrir skipulagsvinnuna

Þessi lýsing nær um tvö hverfi, Holta- og Skálaneshverfi, og miðar eftirfarandi tímalína við vinnu beggja áætlana samtímis. Tímaáætlunin er háð vinnu við forleifaskráningu sem ræðst af veðurfari.

