



EFRI BYGGÐ STÖÐVARFJARÐAR

Deiliskipulag

10.07.2024

BR. 26.05.2025



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Fjarðabyggðar þann _____

f.h. Fjarðabyggðar

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102405-DSK-001-V04

HÖFUNDUR

Anna Katrín Svavarsdóttir og Jana Janicková

RÝNT

Ingibjörg Björt Sól Sveinsdóttir

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	4
2.1	Viðfangsefni	4
2.2	Staðhættir	5
2.3	Núverandi byggð	5
2.4	Minjar	6
2.4.1	Fornleifaskráning	6
2.4.2	Húsaskráning	7
2.5	Landsskipulagsstefna 2024-2038	7
2.6	Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040	7
2.7	Deiliskipulag	9
2.8	Ofanflóðahættumat	9
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	9
3.1	Lóðir	9
3.2	Ákvæði fyrir íbúðabyggð	9
3.2.1	Einbýlishús – E	12
3.2.2	Parhús – P	12
3.2.3	Raðhús – R	12
3.2.4	Fjölbýlishús – F	12
3.2.5	Byggingar fyrir veitustarfsemi - V	12
3.3	Ákvæði fyrir samfélagsþjónustu	12
3.3.1	Skólabraut 11	13
3.4	Ákvæði fyrir Balann – útivistarsvæði	13
3.5	Vegir og bílastæði	13
3.6	Veitur og sorp	13
3.7	Minjar	14
3.8	Kvaðir og takmarkanir	14
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	15
4.1	Hönnun og upprættir	15
4.2	Mæliblöð	15
4.3	Regnvatn	15
4.4	Frágangur lóða og umgengni	15
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	15
5.1	Umhverfisþættir	16
5.2	Grunnástand	16
5.3	Umhverfisáhrif	16
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	17
6.1	Auglýsing tillögu	17
6.2	Skipulagsferlið	17
6.3	Breytingar fyrir auglýsingu	17

1 INNGANGUR

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarbyggð og opið svæði innan þéttbýlismarka á Stöðvarfirði. Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040 en þar er svæðið skilgreint sem íbúðarbyggð (*ÍB-503 Hólaland og Borgargerði* og *ÍB502 Íbúðarbyggð neðan Skólabrautar*), samfélagsþjónusta (*S500 Hús samfélagsþjónustu*) og opið svæði (*Op-502 Bali*). Skipulagssvæðið er 10,8 ha.

Með nýju deiliskipulagi eru afmarkaðar lóðir og byggingarreitir fyrir núverandi og nýja byggð. Hugað verður að göngu- og hjólatengingum innan svæðisins og við önnur hverfi og útivistarsvæði.

Deiliskipulagið var unnið af EFLU í nánu samráði við skipulagsfulltrúa sveitarfélagsins, Aron Leví Beck.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Að auka framboð á einbýlis-, rað- og parhúsaloðum á Stöðvarfirði.
Að ný byggð falli að núverandi byggð og götumynd.
Að festa í sessi útivistarsvæðið Balann.
Að afmarka lóðir og setja skilmála fyrir nýja og núverandi byggð.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er unninn á grunni drónamynda frá EFLU, kortagrunni sveitarfélagsins og landeignaskrá HMS. Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

2.1 Viðfangsefni

Laust fyrir aldamótin 1900 hófst þéttbýlismyndun við Stöðvarfjörð en þéttbýlið byggðist út úr landi Kirkjubóls. Kirkjuból er frumbýli í Stöðvarfirði og nefndist porpið fyrst um sinn Kirkjubólsporp. Út frá Kirkjubóli voru síðan stofnuð afbýlin Einarstaðir, Bakkagerði og Hóll. Þá var Grund (seinna Borg) afbýli

frá Einarssstöðum¹. Upphaf þéttbýlismyndunar má því rekja til svæðisins og eru minjar um híbýli, útihús, tún og matjurtagarða innan skipulagssvæðisins.

Á síðustu áratugum hefur íbúum á Stöðvarfirði fækkað, til að mynda voru íbúar á Stöðvarfirði 283 árið 1998 en voru 220 árið 2010. Þó hefur íbúafjöldinn verið að bilinu 171-190 frá árinu 2011². Lengi vel var rekin fiskvinnsla á Stöðvarfirði og fiskveiðar voru til langs tíma höfuðatvinnuvegur Stöðfirðinga en árið 2005 lokaði frystihúsið og störfum fækkaði. Útgerð lagðist þó ekki alveg af því að gerðir eru út 5-6 línubátar sem landa á Stöðvarfirði og á sumrin bætast við strandveiðibátar. Aðrar atvinnugreinar eru ferðaþjónusta og listir og menning. Stöðvarfjörður hóf göngu sína í verkefninu Brothættar byggðir árið 2022 undir heitinu Sterkur Stöðvarfjörður³. Vonir standa til þess að Stöðvarfjörður rísi á ný en samkvæmt miðspá og háspá húsnæðisáætlunar fyrir Stöðvarfjörð er gert ráð fyrir að uppsöfnuð íbúðapörf verði 6-16 íbúðir árið 2030⁴. Í dag eru 3 lausar lóðir fyrir einbýlishús⁵.

2.2 Staðhættir

Skipulagssvæðið nær yfir efsta hluta byggðar á Stöðvarfirði. Skipulagssvæðið afmarkast af Vambalæk í vestri, af þéttbýlismörkum í norðri, af ytri Einarssstaðaá í austri og af lóðum húsa sem standa við Fjarðarbraut í suðri. Skipulagssvæðið hallar að sjó og er stór hluti þess þegar byggður. Almenningsgarðurinn Balinn er fyrir miðju svæðisins. Þá rennur innri Einarssstaðaá í gegnum svæðið. Einarssstaðáarnar (innri og ytri) tilheyra sama vatnshlotinu (102-1257-R-Einarssstaðarár) og er ástand þeirra gott/mjög gott⁶. Sá hluti svæðisins sem er óbyggður einkennist af graslendi. Aðkoma er að svæðinu frá Fjarðarbraut (hringvegur 1) um Túngötu og Skólabraut. Núverandi götur innan skipulagssvæðisins eru Bakkagerði, Borgargerði, Hólaland, Heiðmörk, Skólabraut og Túngata.

2.3 Núverandi byggð

Byggingar eru fremur lágreistar á 1-2 hæðum. Innan skipulagssvæðisins eru 48 hús/byggingar sem skipta má upp í sex flokka:

- 42 einbýlishús, einnar til tveggja hæða
- 1 fjölbýlishús á tveimur hæðum með sex íbúðum
- 1 parhús á einni hæð
- 1 vatnstankur
- 1 húsnæði eldri borgara (Balaborg)
- 2 spennistöðvar

¹ Guðný Zoëga (2024). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stöðvarfirði.

² Hagstofa Íslands (á.á) *Mannfjöldi eftir byggðarkjörnum, kyni og aldri 1. Janúar 1998-2024*. Sótt þann 22.4.24 á síðu: https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__Byggdakjarnar/MAN030101.px/table/tableViewLayout2/

³ Byggðastofnun (á.á). *Sterkur Stöðvarfjörður*. Sótt þann 22.apríl 2024 af síðunni <https://www.byggdastofnun.is/is/verkefni/brothaettar-byggdir/stodvarfjorður>

⁴ HMS (2023). Húsnæðisáætlun 2023 – Fjarðabyggð.

⁵ Fjarðabyggð (á.á). Kortasjá Fjarðabyggðar. Sótt þann 22.4.24 á síðu <https://map.is/fjardabyggd/>

⁶ Vatnavesja (á.á). *Einarssstaðar*. Sótt þann 10.6.24 á síðu <https://vatnavefsja.vedur.is/#/waterbody/102-1257-R>

2.4 Minjar

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning fornleifa, húsa og mannvirkja áður en gengið er frá deiliskipulagi.

2.4.1 Fornleifaskráning

Unnin var fornleifaskráning innan deiliskipulagssvæðisins og í næsta nágrenni. Alls fundust 43 minjar á svæðinu en a.m.k. tvær þeirra eru að öllum líkindum yngri en 100 ára. Af minjunum eru 27 þeirra sem eru horfnar af yfirborði eða fundust ekki við vettvangsferð fornleifafræðings. Minjarnar eru eftirfarandi (sjá töflu 1) ⁷.

TAFLA 1: Yfirlit yfir minjar samkvæmt fornleifaskráningu.

NÚMER	HLUTVERK	TEGUND	ÁSTAND	HÆTTUMAT
2982-001	hibýli	hleðsla, heimild	vel greinanleg	hætta
2982-003	fjárhús, fjós, hlaða	niðurgröftur	illgreinanleg	hætta
2982-005	kartöflukofi	tóft	vel greinanleg	hætta
2982-006	leið, brú	hleðsla, gata	vel greinanleg	hætta
2982-007	matjurtagarður	hleðsla	greinanleg	hætta
2982-008	matjurtagarður	hleðsla	vel greinanleg	hætta
2982-009	matjurtagarður	hleðsla	greinanleg	hætta
2982-010	vindmylla	steinsteypa	vel greinanleg	hætta
2982-011	kartöflukofi	tóft	vel greinanleg	hætta
2982-012	fjós, hlaða	steinsteypa, hleðsla	vel greinanleg	hætta
2982-013	fjárhús	tóft	vel greinanleg	hætta
2982-014	fjárhús	steinsteypa, hleðsla	vel greinanleg	hætta
2982-015	matjurtagarður	hleðsla	greinanleg	hætta
2982-016	matjurtagarður	hleðsla	illgreinanleg	hætta
2982-018	leið	gata	greinanleg	hætta
2982-019	matjurtagarður	niðurgröftur	greinanleg	hætta
2982-002	óþekkt	heimild	horfin	
2982-004	hibýli	heimild	horfin	
2982-020	grafreitir?	heimild	horfin	
2982-017	hibýli	heimild	horfin	
2982-021	matjurtagarður	heimild	horfin	
2982-022	hesthús	heimild	horfin	
2982-023	óþekkt, útihús	heimild	horfin	
2982-024	óþekkt, útihús	heimild	horfin	
2982-025	óþekkt, útihús	heimild	horfin	
2982-026	óþekkt, útihús	heimild	horfin	
2982-027	óþekkt, útihús	heimild	horfin	
2982-028	óþekkt, útihús	heimild	horfin	

⁷ Guðný Zoëga (2024). Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stöðvarfirði.

NÚMER	HLUTVERK	TEGUND	ÁSTAND	HÆTTUMAT
2982-029	híbýli	heimild	horfin	
2982-030	fjós, hlaða	heimild	horfin	
2982-031	óþekkt	heimild	horfin	
2982-032	fjárhús	heimild	horfin	
2982-033	matjurgarður, útihús?	heimild	horfin	
2982-034	matjurtagarður	heimild	horfin	
2982-035	óþekkt	heimild	horfin	
2982-036	útihús	heimild	horfin	
2982-037	óþekkt, útihús	heimild	horfin	
2982-038	fjárhús, hlaða	heimild	horfin	
2982-039	kofi	heimild	horfin	
2982-040	sumarfjós	heimild	horfin	
2982-041	skurður	heimild	horfin	
2982-042	híbýli	heimild	horfin	
2982-043	óþekkt, útihús	heimild	horfin	

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.4.2 Húsaskráning

Unnin var húsaskráning fyrir deiliskipulagssvæðið, þar kemur fram götuheiti og númer, byggingarár skv. fasteignaskrá og höfundur. Samkvæmt húsaskráningu falla engin hús innan skipulagsmarkanna undir verndarákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Elsta húsið á svæðinu er Hólaland 22 sem byggt var árið 1938⁸.

2.5 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Við vinnslu þessarar tillögu var horft til Landsskipulagsstefnu 2024-2038. Þar er sett fram markmið um velsæld samfélags m.a. að skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Jafnframt að skipulag byggðar stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að skipulag byggðar í þéttbýli taki tillit til náttúruvár.

Deiliskipulagið er í samræmi við landsskipulagsstefnu.

2.6 Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040

Deiliskipulagið er í samræmi við Aðalskipulag Fjarðabyggðar 2020-2040. Innan deiliskipulagsmarka eru skilgreindir fjórir landnotkunarflokkar og þeir eru: Íbúðarbyggð (ÍB-502 Íbúðarbyggð neðan

⁸ Sara Kolodziejczyk (2023). *Efri byggð Stöðvarfjarðar, húsaskráning vegna deiliskipulags*. EFLA.

Skólabrautar), íbúðarbyggð (ÍB-503 Hólaland og Borgargerði), opin svæði (OP-502 Bali) og samfélagsþjónusta (S-500 Hús samfélagsþjónustu).

Íbúðarbyggð

Í almennum skilmálum um íbúðarbyggð kemur fram að gert sé ráð fyrir nærþjónustu og annarri minni-háttar atvinnu- eða menningarstarfsemi sem samrýmist búsetu, enda hafi slík þjónusta og starfsemi hógvært yfirbragð og valdi ekki óþægindum t.d. vegna lyktar, hávaða, óþrifnaðar eða óeðlilega mikillar umferðar. Þá kemur fram að áhersla sé á að gott aðgengi íbúa sé að öðrum bæjarhlutum og nálægum útivistarsvæðum. Einnig kemur fram að á skipulögðum íbúðarsvæðum í hverjum þéttbýliskjarna sé að finna úrval íbúðargerða og aukin áhersla á litlar og hagkvæmar íbúðir. Að leitast verði við að byggja á óbyggðum lóðum í eldri byggð en þá í góðu samræmi við nálæga byggð og götmynd. Á íbúðarsvæðum er ekki gert ráð fyrir nýjum leyfum fyrir gistingu í flokki II, III og IV skv. reglugerð nr. 1277/2016. Einnig er endurnýjun leyfa fyrir gistingu í flokki II háð skilyrðum. Í töflu 1 má sjá skilmála fyrir íbúðarbyggðina.

TAFLA 2. Lýsing á íbúðarbyggð – ÍB-502 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SÉRTÆKIR SKILMÁLAR
ÍB-502	Íbúðarbyggð neðan Skólabrautar	Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu, yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar.

TAFLA 3. Lýsing á íbúðarbyggð – ÍB-503 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SÉRTÆKIR SKILMÁLAR
ÍB-503	Hólaland og Borgargerði Fastmótuð byggð	Svigrúm fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu, yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar.

Opin svæði

Í almennum skilmálum um opin svæði kemur m.a. fram að opin svæði séu fyrir útivist og náttúruskoðun með aðstöðu sem tilheyrir útivist, t.d. stígum, áningarstöðum, leiksvæðum, bílastæðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar. Þá er gert ráð fyrir fyrirferðarlitlum innviðum og að ræktun útivistarskóga sé heimil að fengnu framkvæmdaleyfi. Í töflu 4 má sjá skilmála fyrir opnu svæðin innan skipulagssvæðisins.

TAFLA 4. Lýsing á opnu svæði – OP-502 samkvæmt Aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SÉRTÆKIR SKILMÁLAR
OP-502	Bali Samkomusvæði bæjarbúa og sparkvöllur	Á svæðinu er gert ráð fyrir opnu samkomusvæði bæjarbúa, auk sparkvallar. Umhverfisfrágangur svæðisins skal vera í samræmi við hlutverk svæðisins.

Samfélagsþjónusta

Innan svæðisins er húsnæði sem hýsir félagsstarf aldraðra og í almennum skilmálum fyrir samfélagsþjónustu kemur fram að almennt sé gert ráð fyrir að viðbætur og breytingar á mannvirkjum og aðstöðu séu mögulegar eftir því sem þarf fyrir þjónustu breytast. Í töflu 5 má sjá sértæka skilmála fyrir Hús samfélagsþjónustu.

Tafla 5. Lýsing á samfélagsþjónustu – S-500 samkvæmt aðalskipulagi Fjarðabyggðar 2020-2040.

AUÐKENNI	LÝSING	SÉRTÆKIR SKILMÁLAR
S-500	Hús samfélagsþjónustu Félagsstarf aldraðra er í húsinu.	Hús fyrir félagsstarf, kennslu eða önnur samfélagsnot.

2.7 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið og ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir nærliggjandi svæði.

2.8 Ofanflóðahættumat

Unnið hefur verið ofanflóðahættumat fyrir Stöðvarfjörð þar sem fram kemur að hætta sé á krapaflóðum í Einarstaðaá innri og -ytri. Þá er ekki talin vera umtalsverð hætta vegna snjóflóða eða skriðufalla í þéttbýlinu en möguleiki sé á minniháttar skriðum sem gætu náð að núverandi húsum. Einnig kemur fram, í skýrslunni, að mælt sé með því að engin ný hús verði reist á hættusvæðum⁹.

3 DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR

3.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti ásamt stærð lóða. Upplýsingar á deiliskipulagsuppdraetti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastæðir eru á mæliblaði/lóðablaði/merkjalýsingu. Ef misræmi er, þá gildir mæliblað/lóðablað/merkjalýsing.

Á þegar byggðum lóðum kann að vera misræmi í stærðum og afmörkum lóða á uppdraetti af þeirri ástæðu að í sumum tilvikum er ósamræmi milli þinglýstra heimilda og raunverulegrar afmörkunar lóðanna. Flestar lóðir á uppdraetti eru afmarkaðar í samræmi við kortagrunn sveitarfélagsins en í einhverjum tilvikum er lóðarmörkum breytt til samræmis við raunverulega afmörkun á loftmynd.

3.2 Ákvæði fyrir íbúðabyggð

Gert er ráð fyrir lágreistri íbúðabyggð, sem samanstendur af einbýlis-, rað-, par- og fjölbýlishúsum. Á deiliskipulagsuppdraetti er tekið fram hvort heimilt sé að byggja einbýlishús (E), raðhús (R), parhús (P) fjölbýlishús (F) og/eða byggingu fyrir veitustarfsemi. Þakform bygginga er frjálst. Mænisstefna er sýnd á deiliskipulagsuppdraetti. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur fyrir nýbyggingar og eftirfarandi skilmála.

- Sé um viðbyggingu eða aðrar breytingar á þegar byggðu húsi að ræða, skulu þær breytingar falla vel að byggingarstíl og efnisvali.
- Á þegar byggðum lóðum skal þakhalli viðbyggingar og/eða frístandandi byggingar vera í samræmi við aðalbyggingu.

⁹ Þorbjörg Sigfúsdóttir og Magni Hreinn Jónsson (2023). *Ofanflóðahættumat fyrir Stöðvarfjörð. Greinargerð með hættumatskorti. Drög með tillögu að hættumatskorti*. Hættumatsnefnd Stöðvarfjarðar og Veðurstofa Íslands.

- Heimilt er að vera með kjallara undir byggingum.
- Heimilt er að byggja sorpskýli, hjólaskýli og smáhýsi innan lóðar en vísað er til þeirra laga og reglugerða sem við eiga varðandi t.d. staðsetningu og stærð.
- Á sérbýlishúsalóðum er hámarksfjöldi smáhýsa tvö fyrir hvern matshluta. Á fjölbýlis-húsalóðum er hámarksfjöldi smáhýsa tvö á hverri lóð.
- Heimild er gefin fyrir einni aukaíbúð í sérbýlishúsum, að hámarki 50 m². Þá skulu aðalíbúð og aukaíbúð tilheyrja sama matshlutanum og vera í sömu eigu.

Óheimilt er að bjóða upp á gistingu í flokki III og IV. Gisting í flokki I er heimiluð og gisting í flokki II er heimiluð að uppfylltum skilyrðum er fram koma í kafla 8.1.10 Íbúðabyggð (ÍB) í Aðalskipulagi Fjarða-byggðar 2020-2040 .

Í sérbýlishúsum er heimilt að stunda minniháttar atvinnu- eða menningarstarfsemi innan íbúðar með eftirfarandi skilyrðum:

- Að megin nýting húsnæðis sé íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.
- Starfsemi skal falla vel að íbúðarbyggð, má ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða kalla á óeðlilega mikla umferð.
- Starfsemi má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa, miðað er við að hámarki 3 starfsmenn, starfsemi fari fram á almennum vinnutíma og aflað sé tilskilinna leyfa fyrir starfsemina samkvæmt lögum og reglugerðum.
- Bílastæðapörf skal mætt innan lóðar.

Ávallt skal gæta að því að ákvæðum um lágmarks fjarðlægð milli húsa sé fylgt. Í skilmálatöflu (tafla 6) má sjá húsagerð, lóðarstærð, núverandi byggingarmagn, hámarks nýtingarhlutfall og hámarks byggingarmagn.

Tafla 6. Skilmálatafla fyrir íbúðarbyggð.

STAÐFANG	HÚSA-GERÐ	STÆRÐ LÓÐAR	NÚVERANDI BYGGINGAR-MAGN	LÁGMARKS NÝTINGAR-HLUTFALL	HÁMARKS NÝTINGAR-HLUTFALL	LÁGMARKS BYGGINGAR-MAGN (M ²)	HÁMARKS BYGGINGAR-MAGN (M ²)
Borgargerði 2	E	1.092	185,6	0,1	0,35	109	382
Borgargerði 4	E	1.000	121,8	0,1	0,35	100	350
Borgargerði 6	E	1.000	115,2	0,1	0,35	100	350
Borgargerði 8	E	1.000	115,2	0,1	0,35	100	350
Borgargerði 10	E	1.000	172,9	0,1	0,35	100	350
Borgargerði 12	E	1.048	135,6	0,1	0,35	105	367
Borgargerði 14	E	981	106,7	0,1	0,35	98	343
Borgargerði 16	E	1.110	236,1	0,1	0,35	111	389
Borgargerði 18	E	1.283	212,5	0,1	0,35	128	449
Hólaland 2	E	1.092	109,5	0,1	0,35	109	382
Hólaland 4	E	926	135,9	0,1	0,35	93	324
Hólaland 6	E	1.128	272,9	0,1	0,35	113	395

STAÐFANG	HÚSA- GERÐ	STÆRÐ LÓÐAR	NÚVERANDI BYGGINGAR- MAGN	LÁGMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	HÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	LÁGMARKS BYGGINGAR- MAGN (M²)	HÁMARKS BYGGINGAR- MAGN (M²)
Hólaland 8	E	968	156	0,1	0,35	97	339
Hólaland 12	P	1.982	121,4	0,1	0,35	198	694
Hólaland 12a	P	817	108	0,1	0,35	82	286
Hólaland 14	E	826	153,7	0,1	0,35	83	289
Hólaland 16	E	754	136,2	0,1	0,35	75	264
Hólaland 18	E	692	218,8	0,1	0,35	69	242
Hólaland 20	E	899	158,6	0,1	0,35	90	315
Hólaland 22	E	879	81	0,09	0,35	79	308
Hólaland 24	E	1.924	328,2	0,1	0,35	192	673
Heiðmörk 1	E/P	1.110	155,6	0,1	0,35	111	389
Heiðmörk 2	E/P	1.919	129,4	0,065	0,35	125	672
Heiðmörk 3	E/P	918	178,3	0,1	0,35	92	321
Heiðmörk 5	E/P	1.080	206,3	0,1	0,35	108	378
Heiðmörk 6	E/P	919	0	0,08	0,35	70	322
Heiðmörk 7	E/P	972	189,5	0,1	0,35	97	340
Heiðmörk 8	E/P	852	92,2	0,1	0,35	85	298
Heiðmörk 9	E/P	1.058	137,2	0,1	0,35	106	370
Heiðmörk 10	P/R	1.048	0	0,07	0,35	70	367
Heiðmörk 11	E/P	1.120	169,6	0,1	0,35	112	392
Heiðmörk 12	E/P	855	268,6	0,1	0,35	86	299
Heiðmörk 13	E/P	1.248	208,1	0,1	0,35	125	437
Heiðmörk 13a	V	122	10,7	0,05	0,2	6	24
Heiðmörk 13b	V	468	137,2	0,1	0,35	47	164
Heiðmörk 14	E/P	988	0	0,1	0,35	99	346
Heiðmörk 15,17,19	F	1.600	456	0,1	0,35	160	560
Heiðmörk 16	E/P	934	0	0,1	0,35	93	327
Heiðmörk 18	P/R	1.095	0	0,1	0,4	110	438
Heiðmörk 20	P/R	966	0	0,1	0,4	97	386
Túngata 1	E/P	1.429	0	0,1	0,35	143	500
Túngata 3	E	861	174,3	0,1	0,35	86	301
Túngata 4	E	1.247	154,9	0,1	0,35	125	436
Túngata 5	E	924	226,2	0,1	0,35	92	323
Túngata 6	E	1.114	136	0,1	0,35	111	390
Túngata 7	E	1.060	204,2	0,1	0,35	106	371
Túngata 8	E	1.319	194	0,1	0,35	132	462
Bakkagerði 1	E	1.007	188	0,1	0,35	101	352
Bakkagerði 2	E	1.150	155,5	0,1	0,35	115	403
Fjarðarbraut 43A	V	382	22,8	0,05	0,15	19	57
Skólalbraut 4a	E/P	1.036	0	0,07	0,4	70	414
Skólalbraut 4b	E/P	777	0	0,09	0,4	70	311

STAÐFANG	HÚSA- GERÐ	STÆRÐ LÓÐAR	NÚVERANDI BYGGINGAR- MAGN	LÁGMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	HÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	LÁGMARKS BYGGINGAR- MAGN (M ²)	HÁMARKS BYGGINGAR- MAGN (M ²)
Skólabraut 10	E	1.189	245	0,1	0,35	119	416
Skólabraut 12	E	1.021	204,8	0,1	0,35	102	357
Skólabraut 14	E	883	137,3	0,1	0,35	88	309
Skólabraut 16	E	708	244	0,1	0,4	71	283
Skólabraut 18	E	481	171,9	0,1	0,4	48	192

3.2.1 Einbýlishús – E

Heimilt er að reisa einbýlishús á 1-2 hæðum með eða án bílskúrs, sem getur eftir atvikum verið sambyggður. Mænishæð skal vera að hámarki 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð einbýlishúsa er 70 m².

3.2.2 Parhús – P

Heimilt er að byggja parhús (2 íbúðir) á 1-2 hæðum, með eða án bílskúra. Mænishæð skal vera að hámarki 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð íbúða er 50 m².

3.2.3 Raðhús – R

Heimilt er að byggja 3-4 íbúða raðhús á 1-2 hæðum, með eða án bílskúra. Mænishæð raðhúss skal vera að hámarki 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar og hámarks mænishæð frístandandi bílskúrs eða annarra stakra bygginga á lóð er 5,5 m. m.v. gólfkóta aðalhæðar. Lágmarksstærð íbúða er 50 m². Kvöð er á íbúðum um aðgengi að baklóð miðjuíbúða, m.a. til viðhalds og endurbóta.

3.2.4 Fjölbýlishús – F

Heimild er fyrir 6 íbúða fjölbýlishúsi á 2 hæðum. Bílskúrar geta verið sambyggðir eða stakstæðir. Mænishæð fjölbýlishúss skal vera að hámarki 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar. Mænishæð frístandandi bílskúrs, eða annarra stakra bygginga á lóð, er að hámarki 5,5 m. m.v. gólfkóta. Lágmarksstærð íbúða er 50 m².

3.2.5 Byggingar fyrir veitustarfsemi - V

Heimild er fyrir mannvirkjum sem tengjast opinberri veitustarfsemi. Mænishæð skal vera að hámarki 5,5 m m.v. gólfkóta.

3.3 Ákvæði fyrir samfélagsþjónustu

Vanda skal til byggingar mannvirkja og frágangs umhverfis þau. Yfirbragð mannvirkja innan lóðar skal vera í samræmi hvað efnis- og litaval varðar.

3.3.1 Skólabraut 11

Heimild er fyrir byggingum og starfsemi á lóð fyrir félagsstarf, kennslu eða önnur samfélagsnot. Mænishæð skal að hámarki vera 7,5 m m.v. gólfkóta aðalhæðar og hámarks mænishæð annarra stakra bygginga á lóð er 5,5 m m.v. gólfkóta. Samræma skal útlit og yfirbragð nýrra bygginga eða viðbygginga við núverandi byggingu. Heimilt er að auka byggingarmagn á lóðinni um allt að 250 m².

3.4 Ákvæði fyrir Balann – útivistarsvæði

Heimilt er að koma upp dvalarsvæðum, göngu- og hjólastígum, leiksvæðum og aðstöðu fyrir útivist sem nýtist í almanna þágu á Balanum, s.s. minigolfvelli, matjurtagörðum, körfuboltavelli og strandblakvelli. Einnig er heimilt að reisa áhaldageymslu á svæðinu sem er að hámarki 15 m². Þá skulu helstu gönguleiðir vera aðgengilegir fyrir hreyfihamlaða og varast skal að nota gróf eða hrjuf yfirborðsefni. Heimilt er að koma upp trjá- og grunnagróðri til fegrunar, skjóls- og rýmismyndunar. Innan svæðisins er heimilt að koma fyrir 10-20 bílastæðum.

3.5 Vegir og bílastæði

Núverandi gatnakerfi innan skipulagssvæðisins er að mestu leiti óbreytt en gert er ráð fyrir að gatan Heiðmörk lengist til norðausturs. Þá er gert ráð fyrir að bætt verði við núverandi göngustígakerfi til þess að auka möguleika á fjölbreyttum ferðamáta. Almennt er gert ráð fyrir að breidd gatna sé 6-8 metrar og breidd gangstétta/göngustíga sé um 2 metrar.

Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin. Almennt skal gera ráð fyrir 2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Almenningsbílastæði eru sýnd til leiðbeiningar á uppdrætti. Á lóð fyrir samfélagsþjónustu skal gera ráð fyrir nægjanlega mörgum bílastæðum til þess að anna þeirri starfsemi sem þar fer fram. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir bílastæðum á lóð. Að öðru leiti skal frágangur, þ.á.m. fyrir hreyfihamlaða, vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012.

Heimilt er að koma fyrir hraðalækkandi aðgerðum á göturnar Skólabraut og Heiðmörk, t.d. í námunda við skóla og Balann.

Lega göngustíga, nánari útfærsla gatna og gatnamóta getur breyst lítillga við nánari hönnun og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

3.6 Veitur og sorp

Almennt er gert ráð fyrir lagnaleiðum í eða við götur og gangstéttar eða innan afmarkaðrar lagnaleiðar samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti. Byggðin mun tengjast núverandi veitukerfi á Stöðvarfirði.

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir fjórum sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

3.7 Minjar

Þekktar minjar og helgunarsvæði þeirra eru sýnd á skipulagsupprætti. Allar framkvæmdir nærri þekktum minjum, s.s. við lóðir, byggingar og gangstéttar eru óheimilaðar án leyfis Minjastofnunar Íslands. Þá gerir tillagan ráð fyrir að minjar innan óbyggðra lóða við Heiðmörk 4, 14, 18 og 20 geti vikið, sem og vegna gatnaframkvæmda, fáið til þess heimild frá Minjastofnun Íslands. Ef nauðsynlega þarf að fara í framkvæmdir innan friðhelgunarsvæðis fornleifa þarf að leita leyfis stofnunarinnar og þeim skilyrðum hlýtt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Þá skal á framkvæmdatíma merkja allar fornleifar sem kunna að vera í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaraðilum til þess að fyrirbyggja óþarfa rask.

Ef á framkvæmdatíma koma fram áður óþekktar minjar skal stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands eins og fram kemur í 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

3.8 Kvaðir og takmarkanir

Staðsetningu kvaða má sjá á skipulagsupprætti. Á eftirfarandi lóðum eru skilgreindar kvaðir:

- Borgargerð 4 og 6: Kvöð um lagnaleið og/eða aðgengi að lögnum.
- Heiðmörk 1, 3, 5, 7, 9, 13b, 15, 17 og 19: Kvöð um lagnaleið og/eða aðgengi að lögnum.
- Hólaland 2, 4, 6, 8, 12, 12a, 14, 20 og 22: Kvöð um lagnaleið og/eða aðgengi að lögnum.
- Túngata 4, 6 og 8: Kvöð um lagnaleið og/eða aðgengi að lögnum.
- Skólabraut 12 og 14: Kvöð um lagnaleið og/eða aðgengi að lögnum.
- Fjarðarbraut 43a: Kvöð um lagnaleið og/eða aðgengi að lögnum.
- Borgargerði 2, 4, 8, 10, 12, 14, 18 og 23: Kvöð um samþykki Minjastofnunar Íslands vegna framkvæmda innan helgunarsvæða minja.
- Heiðmörk 1, 2, 7, 8, 9, 11, 12 og 13: Kvöð um að afla þurfi heimildar frá Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda innan helgunarsvæða minja.
- Heiðmörk 6, 10, 14, 16, 18 og 20: Kvöð um að afla þurfi heimildar frá Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda innan helgunarsvæða minja. Þá skal ákvörðun Minjastofnunar Íslands um heimild til byggingar húsnæðis innan byggingareits liggja fyrir, áður en lóð er úthlutað.
- Hólaland 8, 12, 12a, 16, 18, 20, 22 og 24: Kvöð um að afla þurfi heimildar frá Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda innan helgunarsvæða minja.
- Túngata 5 og 7: Kvöð um að afla þurfi heimildar frá Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda innan helgunarsvæða minja.
- Bakkagerði 2: Kvöð um lagnaleið og/eða aðgengi að lögnum.

Á Borgargerði, Heiðmörk og austurenda Skólabrautar er kvöð um samráð við Minjastofnun Íslands vegna framkvæmda í og við götu.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðvegin. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Lóðarhafar skulu leysa ofanvatnsmál innan lóðar.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber af því allan kostnað. Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum. Þá er óheimilt að setja uppgröft út fyrir lóðarmörk. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Lóðarhafi er ábyrgur fyrir því að frágangur lóðar sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði/lóðarblaði.

Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Fylgja skal í hvívetna reglum og samþykktum sem settar hafa verið t.d. hjá sveitarfélaginu og Heilbrigðiseftirliti Austurlands.

Á lóðarmörkum er snúa að götu skal grindverk/skjólveggir ekki vera hærra en 1,2 m. Óheimilt er að láta gróður t.d. tré og runna vaxa út fyrir lóðarmörk. Ávallt skal hafa í huga að gróður t.d. tré og runnar byrgi ekki sýn ökumanna.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum hér aftar. Ekki er lagt mat á samanburð mismunandi valkosta heldur er gerð grein fyrir líklegum umhverfisáhrifum af stefnu deiliskipulagsins.

5.1 Umhverfispættir

UMHVERFISÞÁTTUR	VIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag Umhverfi og náttúra Yfirbragð byggðar Ásýnd og sjónræn áhrif	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2024-2038	Hefur stefnan áhrif á umhverfi og náttúru? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðið?
Samfélag Byggðaðþróun Atvinnulíf Útivistarmöguleikar	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2024-2038 Húsnæðisáætlun 2023	Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? Hefur stefnan áhrif á byggðarþróun? Hefur stefna áhrif á útivistarmöguleika?
Heilbrigði og öryggi Mengun og hávaði Umferðaröryggi Útivistarmöguleikar	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2024-2038	Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? Hefur stefnan áhrif á virka ferðamáta?
Náttúru- og menningarminjar Friðlýst svæði eða svæði á náttúruminjasrá. Fornminjar	Stefna í aðalskipulagi Landsskipulagsstefna 2024-2038	Hefur stefna áhrif á fornminjar? Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði?

5.2 Grunnástand

Svæðið er skilgreint sem íbúðarbyggð, samfélagsþjónusta og opið svæði í gildandi aðalskipulagi. Svæðið hefur byggst upp að mestu leiti en tækifæri eru til að þétta byggð og byggja upp á auðum svæðum. Byggð á sér nokkuð langa sögu á svæðinu og fundust 43 minjar í og við svæðið, þar sem stór hluti af minjunum tengist landbúnaði s.s. matjurtagarðar og útihús. Þá hefur í seinni tíð verið gróðursettur trjágróður ofan við núverandi byggð. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir 9 nýjum lóðum sem taka yfir u.þ.b. 1 ha.

5.3 Umhverfisáhrif

Áhrif á *land og landslag* eru metin óveruleg. Fyrirhuguð byggð er innan þéttbýlismarka, byggð verður lágreist, er í tengslum við núverandi byggð og í næsta nágrenni við samfélagsþjónustu (grunnskóla, leikskóla og íþróttamannvirki). Nú þegar er búið að leggja stóran hluta af gatnakerfinu. Nýjar byggingarlóðir eru skipulagðar á skóg-, gras- og mólendi. Byggingarframkvæmdir munu raska gróðri á u.þ.b. 1 ha svæði.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Verið er verið að auka framboð af lóðum til íbúðar s.s. einbýlis-, rað- og/eða parhúsalóðum þar sem æskilegt þykir að hafa fjölbreytileika í lóðaframboði. Á Stöðvarfirði er horft til þess, að tækifæri séu til vaxtar og þá helst í tengslum við ferðaþjónustu, störf án staðsetningar og skapandi greina. Í sérbýlishúsum verður heimilt að stunda minniháttar atvinnu- og menningarstarfsemi innan íbúðar að uppfylltum ákveðnum skilyrðum sem eru til þess fallin að hvetja til nýsköpunar á svæðinu. Nýjar byggingarlóðir eru í næsta nágrenni samfélagsþjónustu. Útivistar-svæðið Balinn verður festur í sessi og mun uppbygging hans styðja við útivistarmöguleika ungra sem aldinna.

Áhrif á *heilbrigði og öryggi* eru metin jákvæð. Tillagan styður við virkan ferðamáta þar sem gert er ráð fyrir nýjum og/eða endurbættum gönguleiðateningum um hverfið, við útivistarsvæðin og næstu hverfi.

Aðeins er gert ráð fyrir íbúabyggð á svæðinu og þar sem heimilt er að hafa minniháttar starfsemi skal starfsemin ekki valda ónæði, hávaða eða lykt eða kalla á óeðlilega mikla umferð. Heimildir til atvinnustarfsemi í íbúðarhúsnæði geta dregið úr ferðaþörf.

Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin neikvæð. Með uppbyggingu á svæðinu er aukin hætta á raski í og við fornleifar. Tillagan gerir ráð fyrir að 9 forleifar (eða svæði þar sem heimildir eru um forleifar) raskist vegna nýrra framkvæmda, sem og að rask geti átt sér stað innan helgunarsvæðis fornleifa. Þá gerir tillagan ráð fyrir að tvær fornleifar innan byggingarreita við Hólaland 18 og 20 geti vikið að undangengnu samráði og heimildar Minjastofnunar Íslands. Kvaðir hafa verið settar á þær lóðir sem fornleifar eða helgunarsvæði minja ná inn á. Í tillögu kemur einnig fram að á framkvæmdatíma skulu allar fornleifar merktar sem kunna að vera í hættu til þess að fyrirbyggja óþarfa rask. Samkvæmt húsaskráningu eru engin hús friðuð né friðlýst innan svæðisins. Ekki er vitað til þess að náttúruminjar séu innan svæðis.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 41. gr. skipulagslaga.

6.1 Auglýsing tillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Vegagerðin

6.2 Skipulagsferlið

Deiliskipulagstillaga auglýst vorið 2025.



Deiliskipulag staðfest haustið 2025.

6.3 Breytingar fyrir auglýsingu

Á 14 fundi Skipulags- og framkvæmdanefndar þann 21.08.2024 var ákveðið að auglýsa tillöguna. Síðan kom til tafa vegna afmörkunar nokkurra lóða. Tillagan hefur nú verið uppfærð miðað við ábendingar.

Breytingar á uppdrætti

- Lóðin Heiðmörk 4 var felld út skipulagi og samhliða var lóðin Heiðmörk 2 var stækkuð.
- Afmörkun og stærðir nokkurra lóða var breytt. Jafnframt voru byggingarreitir uppfærðir.

Breytingar á greinargerð

- Skilmálatafla var uppfærð miðað við breytingar á lóðum.
- Kaflinn *Kvaðir og takmarkanir* var uppfærður miðað við breytingar á lóðum.

6.4 Breytingar eftir auglýsingu

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá 14.04.2025 til 26.05.2025. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Vegagerðinni og Hafþóri Páli Bryndísarsyni. Eftir atvikum var tekið tillit til athugasemda og eftirfarandi breytingar gerðar á deiliskipulagi.

Breyting á uppdrætti:

- Á Heiðmörk 2 var skýringarmerkið „aðkoma að lóð“ fært neðar þ.e. í SV horn lóðar.