



## Sveitarfélagið Skagaströnd



## Deiliskipulag Hólanessvæðis

**GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI**

**14. júlí 2011**

**Br. 25.10.2011**



Hamraborg 12, 200 Kópavogi - [www.landmotun.is](http://www.landmotun.is)  
sími 575 5300 - fax 554 5360 - netf: [landmotun@landmotun.is](mailto:landmotun@landmotun.is)

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr.

123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og

í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Ein athugasemd barst á auglýsingatíma frá eigendum Miðness I og II þar sem þeir fara fram á að lóðamörkum verði breytt. Skipulagsnefnd fór yfir athugasemdina og taldi áhrif hennar óveruleg og samþykkti breytinguna. Jafnframt samþykkt að gera breytingu á göngustíg austan Miðness í samræmi við breytt lóðamörk. Á fundi sveitarstjórnar 10. október 2011 var deiliskipulagið samþykkt með áorðnum breytingum.

---

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

## Efnisyfirlit

INNGANGUR .....	3
Almennt .....	3
1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir .....	3
1.3 Skipulagsgögn og kortagrunnar .....	5
2. ALMENNIR SKILMÁLAR .....	6
2.1 Almennt.....	6
3. SÉRÁKVÆÐI.....	6
3.1 Almennt.....	6
3.2 Breyting á aðkomu, lóðamörkum og bílastæðum.....	6
3.3 Lóðir þar sem ekki er gert ráð fyrir breytingum á lóðum né byggingum.....	7
3.4 Skilmálar fyrir nýbyggingar og breytingar .....	7
3.3 Hverfisverndarsvæði.....	9

## INNGANGUR

### 1.1. Almenn

Deiliskipulagið nær yfir Hólanes og er svæðið um 4,5 ha að stærð.

Forsendur þess eru m.a. Aðalskipulag Skagastrandar 2010-2022 en í því er sett fram eftirfarandi markmið:

Miðsvæði Skagastrandar skal þjóna öllu sveitarfélaginu sem miðstöð menningar, stjórnsýslu og verslunar. Skapa skal miðsvæðinu sérstöðu í bæjarmyndinni þar sem áhersla verður lögð á þéttari byggð, skjól og rýmismyndun. Beina skal allri verslun og þjónustu á miðbæjarsvæðið til að hraða uppbyggingu þess. Ásýnd miðbæjar verði fegrud með gróðri og vönduðum yfirborðsefnum.

Leiðir að markmiðunum voru skilgreindar á eftirfarandi hátt:

- Áhersla verði lögð á vandaðan frágang og aukna notkun gróðurs meðfram götum á miðbæjarsvæði og aukin áhersla á umhverfisleg gæði.
- Vandað verði til frágangs við aðkomugötu inn í bæinn með stígagerð og gróðri.
- Í deiliskipulagi verði gerð kvöð um notkun gróðurs við bílastæði og opin svæði.
- Svigrúm verði fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar sem falla að yfirbragði og þéttleika núverandi byggðar og hlutverki svæðisins sem miðkjarna.
- Leitast verði við að fylla í eyður þar sem tækifæri eru til og að beina nýrri verslun og þjónustu á miðsvæðið.
- Stuðlað verði að aðlaðandi ásýnd byggðarinnar og áhersla lögð á að frágangur á svæðinu sé vandaður, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu.

### 1.2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir



Aðalskipulag Skagastrandar 2010-2022, staðfest 8. mars 2011.

**Í aðalskipulagi fyrir þéttbýlið á Skagaströnd er eftirfarandi landnotkun skilgreind á svæðinu:**

**Miðbæjarsvæði (gult)**

M1	Hólanes	Á svæðinu er veitingahús og skemmtistaður (Kántrýbær), póstafréttsla, bensínstöð, banki og íbúðir. Stærð svæðis 0,6 ha.
M2	Hólanes	Á svæðinu er m.a. íbúðir, listamiðstöð, söfn, Bjarmanes og Árnes. Stærð svæðis 1,4 ha.
M3	Hólanes	Á svæðinu eru íbúðir. Stærð svæðis 0,6 ha.

**Svæði fyrir þjónustustofnanir (appelsínu gult)**

S5	Þjónustureitur	Á svæðinu er rafstöðvarhús og áhaldahús. Svigrúm er fyrir breytingar á núverandi húsnæði og nýbyggingar, sem falla að nýtingu svæðisins fyrir þjónustustofnun. Stærð svæðis 0,3 ha.
----	----------------	---

**Íbúðarsvæði (fjólublátt)**

Hólanesvegur	Á svæðinu eru 5 íbúðir og ein óbyggð lóð
--------------	--

**Opið svæði til sérstakra nota (grænt)**

O4	Trjáreitir	Trjáreitir við miðsvæði Skagastrandar. Hlúa skal áfram að þessum reit.
O5	Hnappstaðatún	Samkomusvæði á Hólanesi. Unnið verði áfram að uppbyggingu samkomusvæðis. Gott aðgengi fótgangandi og hjólandi verði að svæðinu. Huga þarf að umhverfisfrágangi, gróðri, yfirborðsfrágangi og aðstöðu, s.s. bekkjum.

**Hverfisverndarsvæði (H)**

H4	Hólanes	Á Hólanesi eru minjar en auk þess sérstök og falleg náttúra, gróður og sæbarðir klettur, fjaran skil hafs og lands. Sérstakar jarðmyndanir.
H6	Bjarmanes	Hús byggt 1912 af Verslunarfélagi Vindhælinga, upphaflega sem verslun og íbúð verslunarstjóra, gegndi því hlutverki í um 10 ár. Eftir það barnaskóli og samkomuhús til 1958. Gert upp og fært til upprunalegs horfs 2004, m.a. með tilstyrk Húsafriðunarnefndar.
H7	Árnes	Árnes er elsta uppistandandi hús í bænum byggt 1899. Húsið hefur verið gert upp í upprunalega mynd og hefur Húsafriðunarnefnd stutt það verkefni.

Hverfisverndarsvæðið H7 Árnes eru ekki rétt staðsett á þéttbýlisupprætti staðfests aðalskipulags Skagastrandar .



**Deiliskipulag Hólaness, unnið af Lendis 1998.** (Deiliskipulagið var ekki endanlega samþykkt).

Deiliskipulagið náð til stærra svæðis en það deiliskipulag sem hér er til umfjöllunar. Það afmarkaðist að sunnan eftir Vallarbraut austur að Oddagötu norður að Fellsbraut, þar til austurs að Norðurbraut og eftir henni að Bogabraut. Þar til vesturs að Oddagöt. Þar í norður og að Víkinni.

Að hluta til falla markmið deiliskipulagsins að þeirri tillögu sem hér er kynnt s.s. að ný landnotkun á Hólanesi verði við hæfi fyrir umhverfið, þétting byggðar falli að núverandi svipmóti og að það eflist í hlutverki sínu í bænum. Þá var lagt að vernda Bjarmanes og að koma upp sýningarsvæði utanhúss milli Hólaneshúsanna og Bjarmanes. Frá þeim tíma hafa hins vegar verið teknar ákvarðanir um uppbyggingu sem eru ekki í samræmi við tillöguna frá 1998. Fallið hefur verið frá verslunar og þjónustulóðum með íbúðum á tveimur hæðum á Hnappstaðatúninu og að rífa Bjarg og Árnes svo eitthvað sé nefnt.

### 1.3 Skipulagsgögn og kortagrunnar

Deiliskipulagsgögn eru greinargerð þessi auk deiliskipulagsuppráttar í mkv. 1:1000. Gögnunum fylgir einnig skýringarmynd í 1:1000.

Skipulagið er unnið á loftmyndagrunn frá Loftmyndum ehf, grunnkortagögnum frá Verkfræðistofunni Stoð og Landmótun.



## 2. ALMENNIR SKILMÁLAR

### 2.1 Almenn

Á síðari árum hefur sveitarfélagið unnið að varðveislu og endurbyggingu húsa sem eru mikilvæg í byggingarsögu Hólanessvæðisins. Almennir skilmálar fyrir svæðið miðast við að eldri byggingar verði færðar í upprunalegt horf og nýjar byggingar og frágangur taki mið af yfirbragði núverandi bygginga.

## 3. SÉRÁKVÆÐI

### 3.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir húsagerð, lóðarmörk og bílastæði í deiliskipulagi þessu. Nýtingarhlutfall núverandi bygginga sem ekki er lagt til að stækki er óbreytt miðað við núverandi byggingarmagn. Nýtingarhlutfall á lóðum þar sem gert er ráð fyrir breytingum og viðbyggingum er sett fram í skilmálum fyrir þær lóðir. Samkvæmt aðalskipulagi má nýtingarhlutfall á Hólanessvæðinu vera á bilinu 0,2-0,4 fyrir einbýlishúsalóðir og 0,2-0,6 á miðbæjarsvæði og svæði fyrir þjónustustofnanir.

### 3.2 Breyting á aðkomu, lóðamörkum og bílastæðum

Aðkoma að Blálandi, Árnesi og Hólaneshúsi verði færð frá menningar- og listamiðstöð og verði á milli Blálands og Hólaneshúss. Afmörkun lóða fyrir Bláland (771,5 m<sup>2</sup>), Hólaneshús (797,5 m<sup>2</sup>) og Oddagötu 6 (1.268,4 m<sup>2</sup>) breytt þannig að bílastæði eru færð inn á lóð og þær aðlagðar aðliggjandi vegum og stígum.

Almenn bílastæði á vegum sveitarfélagsins eru samtals 54 og eru dreifð um svæðið. Gert er ráð fyrir fjórum almennum bílastæðum við Árnes. Fjögur núverandi bílastæði norðan við Miðnes verði innan lóðar og sjö utan lóðar sem verða samnýtt fyrir heildar svæðið. Þá er gert ráð fyrir 18 almennum bílastæðum við Bjarmanes og 12 almennum stæðum við Menningar og listamiðstöðina. Samtals 13 almenn stæði við Oddagötu 8 og 10 og samtals 17 stæðum innan lóðar sem mögulega gæti verið ein lóð.

### 3.3 Lóðir þar sem ekki er gert ráð fyrir breytingum á lóðum né byggingum

Á þeim lóðum innan deiliskipulagsmarkanna sem ekki eru skilgreindar í kafla 3.2 og 3.4. er gert ráð fyrir óbreyttum lóðarmörkum og byggingum. Deiliskipulag fyrir núverandi byggingar liggur ekki fyrir en um þau hús gilda samþykktar bygginganefndarteikningar eða upprunalegt útlit sem skipulagsskilmálar. Þetta á við um eftirfarandi lóðir;

Hólanesvegur 2 (Bjarg), Hólanesvegur 4 (Breiðablik), Hólanesvegur 8 (Sólbakki), Hólanesvegur 9 (Höfði), Hólanesvegur 10 (Brimnes), Hólanesvegur 11 (Kántríbær), Hólanesvegur 12 (Straumnes), Hólanesvegur 14 (Bjarmanes), Hólanesvegur 16 (Árnes), Oddagata 4 og 4a og Fjörubraut 3 (Grund).

### 3.4 Skilmálar fyrir nýbyggingar og breytingar

#### Hólanesvegur 6

**Lóðarstærð:** 507,7 m<sup>2</sup>.

**Skilmálar:** Á einni hæð að Hólanesvegi en leyfilegt að stalla gólfplötu um 1,35m til að taka upp hæðarmun að vestanverðu.

**Mikilvægtað** þakflötur verði í samræmi við aðliggjandi byggingar.

**Nýtingarhlutfall:** allt að 0,3.



#### Oddagata 2, söluskáli

**Almennt:** Verslun- og þjónusta.

**Lóðarstærð:** 1947,3 m<sup>2</sup>.

**Skilmálar:** Möguleiki á tvöföldun á byggingarmagni til norðurs og vesturs.

**Nýtingarhlutfall:** allt að 0,15.



#### Oddagata 6 (Spákonuhof)

**Almennt:** Verslun- og/eða ferðaþjónusta.

**Lóðarstærð:** 1.268,4 m<sup>2</sup>.

**Skilmálar:** Möguleg stækkun á inngangi til vesturs.

**Nýtingarhlutfall:** allt að 0,3.



#### Oddagata 8 og 10

**Almennt:** Mögulegur byggingarreitur fyrir verslun- og/eða ferðaþjónustu (hótel).

**Lóðarstærð:** tvær lóðir 1195,5 +3328,6, samtals 4.524,1 m<sup>2</sup>.

**Skilmálar:** 1-2 hæðir. Við útfærslu skal taka tillit til siglingamerkis milli Hólanes og kirkju.

**Nýtingarhlutfall:** Allt að 0,4.



### **Fjörubraut 1 (Hjallholt)**

**Almennt:** Íbúðar- eða frístundahús.  
Mögulegur byggingarreitur fyrir endurbyggingu núverandi húss.

**Lóðarstærð:** 589,2 m<sup>2</sup>.

**Skilmálar nýbyggingar:** Ein hæð með mænistefnu samsíða Fjörubraut.

Heimilt að færa núverandi byggingu til upprunalegra útlits.



### **Fjörubraut 2 (Bláland)**

**Almennt:** Núverandi nýting.

**Lóð:** Stærð 750,9 m<sup>2</sup>. Lóð stækkuð og bílastæði innan lóðar

**Skilmálar:** Núverandi bygging. Heimild til að færa til upprunalegra horfs.



### **Fjörubraut 5**

**Almennt:** Verslun, ferðapjónusta á fyrstu hæð og íbúðir á efri hæð.

**Lóðarstærð:** 878,5 m<sup>2</sup>.

**Skilmálar:** 2 hæðir með mænistefnu samsíða Fjörubraut. Lofthæð fyrstu hæðar 3m.

Nýtingarhlutfall: allt að 0,6.



### **Fjörubraut 6 (Menningarmiðstöð)**

**Almennt:** Alhliða menningarmiðstöð.

**Lóðarstærð:** 1875,9 m<sup>2</sup>

**Skilmálar:** Viðbyggingar við norðausturhorn menningarhúss verði fjarlæggt. Gert er ráð fyrir að breytingum á núverandi byggingu sem hæfir aðlögun að breyttri nýtingu s.s. hækkun um eina hæð, stækkun til vesturs og tilfærslu á inngangi. Mænishæð að hámark 6,6 m. Við útfærslu skal taka tillit til siglingamerkis milli Hólaness og kirkju.

**Nýtingarhlutfall:** Allt að 0,6.



### **Fjörubraut 8 (Nes listamiðstöð/áhaldageymsla)**

**Almennt:** Alhliða listamiðstöð

**Lóðarstærð:** 1171,2 m<sup>2</sup>

**Skilmálar:** Gert er ráð fyrir breytingum á núverandi byggingu sem hæfir aðlögun að breyttri nýtingu. Við útfærslu skal taka tillit til siglingamerkis milli Hólanes og kirkju.

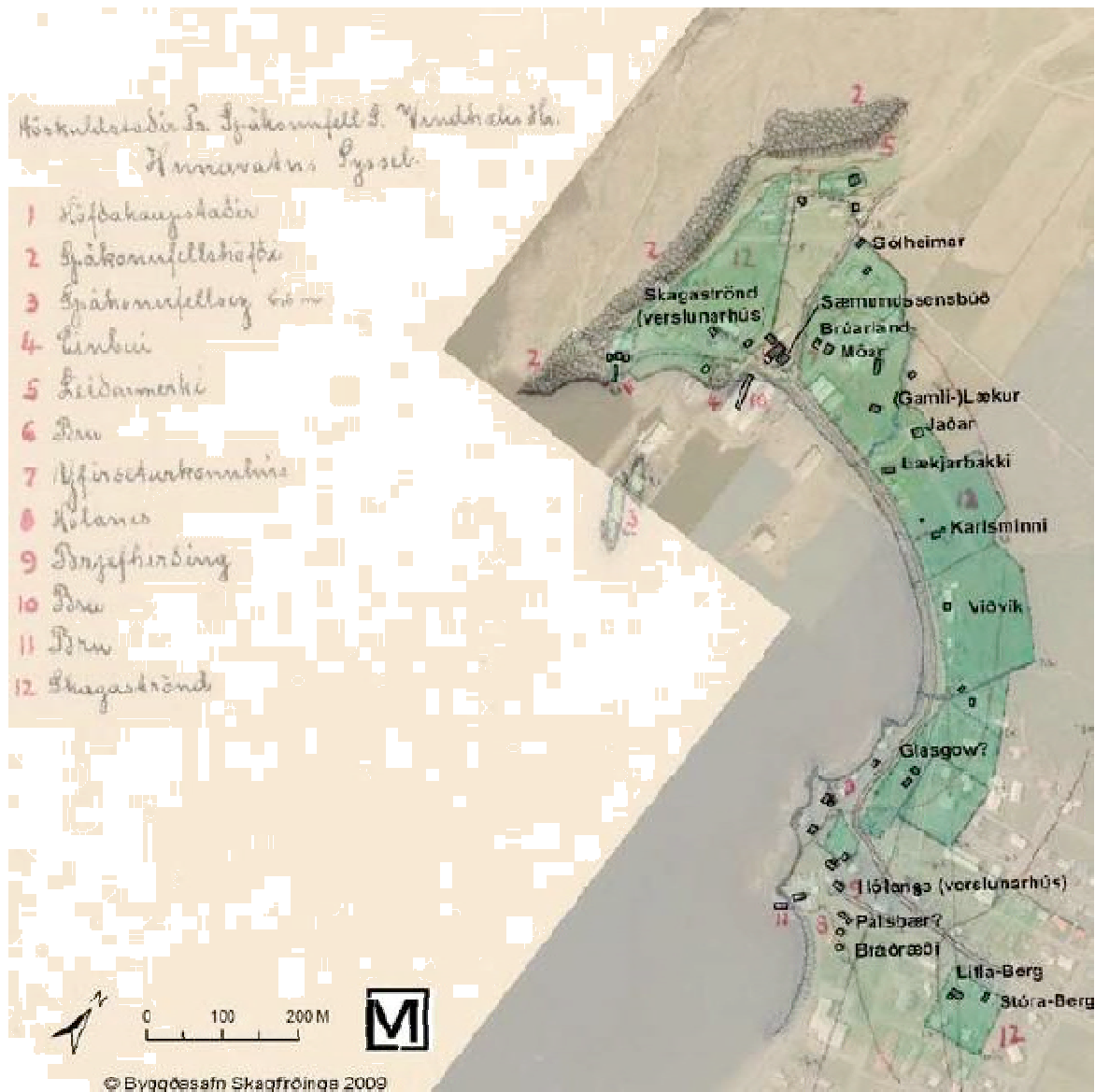
**Nýtingarhlutfall:** allt að 0,6.





### 3.3 Hverfisverndarsvæði

Samkvæmt gildandi aðalskipulag eru skilgreind hverfisverndarsvæði af tvennum toga, vegna náttúruverndar og vegna minja. Markmið hverfisverndarinnar er að stuðlað verði að varðveislu náttúruminja, fornleifa og annarra söguminja, sem m.a. rennir styrkari stöðum undir ferðapjónustu á svæðinu.



Mynd: Yfirlitsskort af Skagaströnd frá 1920 lagt yfir loftmynd. (Heimild: Bygðasafn Skagfirðinga 2009)

## Á Hólanessvæðinu gilda lög um húsfriðun vegna húsanna Árnes og Bjarmanes

Á vegum sveitarfélagsins hefur farið fram skráning húsa á Hólanessvæðinu sem er fylgiskjal með þessu deiliskipulagi. Í lögum um húsfriðun nr. 104/2001 er eigendum bygginga sem reistar eru fyrir 1918 gert að leita álits húsfriðunarnefndar ef fyrirhugaðar eru breytingar. Innan deiliskipulagssvæðisins eru tvær byggingar sem falla undir þetta ákvæði og hafa þær báðar verið endurbyggðar með tilstyrk Húsfriðunarnefndar.

**Árnes** er elsta bygging á Skagaströnd sem nú er uppistandandi. Það var byggt árið 1899 af Fritz H. Berndsen kaupmanni sem var með verslun á Skagaströnd um langt árabil. Gert er ráð fyrir að húsið verði notað sem safnahús og að þar verði leitast við að búa til sannfærandi mynd af heimili frá fyrri hluta 20. aldar. Framkvæmdum við endurbætur hússins lauk í júní 2009.



*Árnes um aldamótin 1900, sem sýnir ágætlega hvernig húsið hefur verið í upphafi.*



**Bjarmanes** var byggt 1912 af Verslunarfélagi Vindhælinga, upphaflega sem verslun og íbúð verslunarstjóra og gegndi því hlutverki í um 10 ár. Eftir það var það barnaskóli og samkomuhús til 1958. Húsið var gert upp og fært til upprunalegs horfs 2004.



*Bjarmanes eftir endurgerð*

## Hverfisverndarákvæðum fyrir Hólanesvör



Hólanesvör er hluti af hverfisverndarsvæði skv. aðalskipulaginu. Á Hólanesi eru minjar en auk þess sérstök og falleg náttúra, gróður og sæbarðir klettur. Þar eru heimildir um landingu en búið er að breyta landslaginu nokkuð m.a með brimvarnargarði. Í deiliskipulaginu er sett fram eftirfarandi hverfisverndarákvæði:

- Við Hólanesvör skal vernda klettamyndanir og steipt mannvirki en jafnframt hafa möguleika á að endurvekja landingarstaðinn s.s. með flotbryggju sem tekur tillit þessara klettamynda og mannvirkja.

## Hverfisverndarákvæði fyrir fjöruna frá Hólanesvör að Bjarmanesi

Fjaran er náttúruleg sand- og klettafjara sem er óaðgengileg vegna brattrar bakka og hæðarmunar. Í deiliskipulaginu er sett fram eftirfarandi hverfisverndarákvæði:

- Halda skal í ósnortna fjöruna en gera hann aðgengilegri til útivistar s.s. með göngutengslum næst Bjarmanesi sem ekki veldur miklu raski á bökkunum.

## Hverfisverndarákvæði fyrir kerjaslippinn við Bjarmanesi

Á sjávarkambinum eru minjar úr atvinnusögu Skagastrandar. Kerjaslippur var reistur við Bunuvík á Hólanesi árið 1937 í því skyni að steypa ker sem nota átti til að lengja hafnargarðinn í Skagastrandarhöfn en slík ker voru víða notuð til hafnargerðar á þessum tíma. Kerjaslippurinn var þannig gerður að steypar voru undirstöður með tveggja til þriggja metra millibili og hallandi sledum komið fyrir ofan á þeim þar sem kerin voru síðan steipt.

- Engar framkvæmdir eru leyfðar sem raska steiptum undirstöðum eða öðrum ummerkjum um kerjaslippinn.

### Minjar austan við Árnes

Byggðasafn Skagafjarðar skoðaði jarðfundnar minjar í skurði sem hafði verið grafinn vegna lagfæringar á húsinu. Í skurðinum eru glögg merki um eldri mannvist, móska og kolaleifar. Engin gjóskulög fundust og því var ekki hægt að segja til um aldur mannvistarlaga.



*Mynd 19, austursnið skurðar bak við Árnes. Skaft mürskeidarinnar er 12sm langt.*

### Tillaga að hverfisverndarákvæðum fyrir minjar austan við Árnes:

- M eðan ekki liggur fyrir fornleifar kráning sem leiðir í ljóshvort þærm injar sem fundist hafa falla undir ákvæði þjóðminjalagaskal engin m annvirkjagerð leyfð á svæðinu.