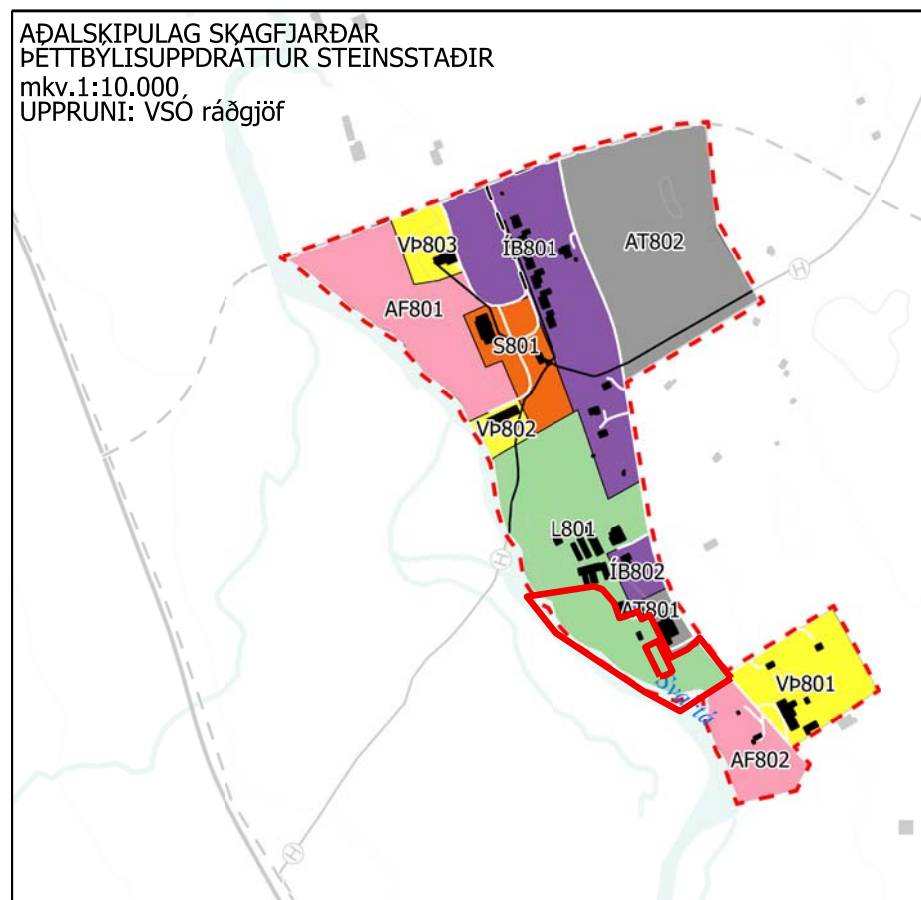


# LAMBeyRI, L201897, Í TUNGUSVEIT - SKIPULAGSLÝSING



## GREINARGERÐ

### 1. Aðdragandi, skipulagssvæðið og viðfangsefni

1.1 **Aðdragandi**  
Þann 8. september 2022 tók skipulagsnefnd Skagafjarðar fyrir umsókn landeiganda Lambeyrar, landnr. 201897, um stofnun landspildu og byggingarreits. Í bókun nefndar var málinu vísað til deiliskipulags. Skipulagslýsing þessi er fylgiskjal umsóknar landeiganda um að láta vinna deiliskipulag af lóðinni á sinn kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.2 **Skipulagssvæðið**  
Skipulagssvæðið afmarkast af lóðamörkum Lambeyrar skv. þinglýstu skjali nr. 679/2005 og afstöðuuppdraetti nr. S-05, dags. 18.02.2005. Að vestan afmarkast svæðið af Svartá, að sunnan girðingu milli Lambeyrar og Bakkaflatar, að austan Merkigardsvægi og að norðan landamerkjum á mót Lambeyri ehf, Lambeyri lóð, Laugarhvamm, Laugarmýri lóð 1 og Laugarmýri 2. Lóðinni Hvammur, L229358, var skipt úr Lambeyri, L201897, árið 2019 og er ekki hluti af skipulagssvæði.  
Aðkoma á svæðið er um veltengingu af Merkigardsvægi (7575) sem tengist Héraðsdalsvegi (754) u.þ.b. 650 m norðan við skipulagssvæðið. Svæðið er 1,78 ha að stærð.

### 2. Helstu forsendur

2.1 **Staðhættir og atvinnulíf**  
Skagafjarður er rúmlega 40 km langur inn að Hegranesi. Inn af firðinum tekur við samnefndur dalur og frá Hegranesi eru um það bil 110 km í beinni loftlínu upp á Hofsjökul. Sjálft héraðið er um það bil 50 km að lengd áður en það skiptist í dali sem ná inn á hálendið. Að norðanverðu er breidd undirlendis 5-10 km.

Líkt og annars staðar á landinu hefur ferðaþjónusta sótt í sig veðrið sem atvinnugrein í Skagafirði undanfarnin átíratug. Aukning í stofnun sumarbústaðalóða og byggingu gistihúsa eru dæmi um þessa þróun og í gildandi aðalskipulag Skagafjarðar eru settir skilmálar til að mæta uppbyggingu í ferðaþjónustu. Aðrar, helstu atvinnugreinar í þéttbýli eru útgerð, iðnaður, verslun og opinber þjónusta en í dreifbýli er landbúnaður helsta atvinnugreinin.

Þéttbýlissvæði sem kennt er við Steinsstaði í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 hefur það sérkenni að gefa blandaða tilfinningu af þéttbýli og dreifbýli. Svæðið á milli Héraðsdalsvegur suður að Hólagerðismerkjum ber á köflum merki þéttbýlis en þar eru einnig stór svæði sem eru græn og opin. Svæðið hefur því þótt hafa eftirsóknarverða eiginleika sem sumarbústaða- eða búsetukostur fyrir fólk sem sækist eftir rólegri umhverfi en í hinu hefðbundna þéttbýli, en þó í nálægð við byggð og annað fólk.

Lambeyri, L201897, er á eyrum Svartár, um það bil 550 m sunnan Steinsstaðaskóla. Stór hluti lóðarinnar hefur verið nýttur sem tjaldsvæði og árið 2010 var byggt 20,2 m<sup>2</sup> aðstöðuhús eða snyrting. Þá liggur heimreið frá Merkigardsvægi niður að bakka Svartár og inn á tjaldsvæðið. Yfirferðarréttur um heimreiðina er að lóðinni Hvammur. Austast og syðst á lóðinni er landhali fremur lítil fyrir miðri lóð, vestan við lóðamörk Lambeyrar ehf, L201899, er stutt brekka. Á miðri lóðinni og meðfram bökkum Svartár er landið nokkuð flatt.

### 2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Forsenduöflun hefur þegar farið fram að mestu leyti við vinnu vegna umsóknar um landskipti og skipulagslýsingu. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillögun.

Skilmálar og nýtingarhlutföll verða ákvörðuð þegar helstu stærðir og forsendur liggja fyrir.

### 2.3 Staða skipulags Landskipulagstefna 2015-2026

Fyrirhugað deiliskipulag snertir 3. viðfangsefni landskipulagsstefnu um búsetumynstur og dreifingu byggðar. Skv. landskipulagsstefnu er skipulagssvæðið innan vinnusóknar- og þjónustusvæði Sauðárkróks en stutt er þó í vinnusóknar- og þjónustusvæði Akureyrar. Fyrirhugað skipulagstillaga mun styðja við markmið landskipulagsstefnu um að beina vexti byggðar í núverandi þéttbýli og að styrkja bæjarbrag, starfsemi og samfélag sem fyrir er.

Þá verða leiðarjósir 4 höfð til hlíðsjónar við vinnslu skipulagstillögunnar.

### Aðalskipulag

Eins og áður segir er skipulagssvæðið innan skilgreinds þéttbýlis Steinsstaða í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Svæðið er innan hluta landbúnaðarsvæðis nr. L801. Um L801 segir m.a. „Austan Merkigardsvegar við Lambeyri er ræktað tún. Vísað er í stefnu og skilmála sem gilda um landbúnaðarland í kafla 12.“ Heildarstærð svæðisins er 4,6 ha.

Í 12. kafla greinargerðar aðalskipulags er farið yfir markmið og skilmála fyrir landbúnaðarsvæði. Um markmið um landbúnað í aðalskipulagi segir:

- Sveitarfélagið leggur áherslu á að styrkja grunnstöðir landbúnaðarinnar og skapa skilyrði fyrir vaxtarþrota, vöruþróun og nýsköpun í landbúnaði og tengdri starfsemi
- Forgangsraða nýtingu góðs ræktarlands til ræktunar og ýta undir viðhald þeirra gæða en beina annarri notkun annað. Að standa vörð um gott ræktarland og landbúnaðarland, með því að móta skilmála ef breyta á landbúnaðarlandi og heimildir um uppbyggingu á landbúnaðarlandi sem tekur mið af flokkum landbúnaðarlands.
- Fjölga íbúum og auka fjölbreytni starfa í dreifbýli.
- Stuðla að sambúð landbúnaðar, ferðaþjónustu, frístundabyggðar og annarrar landnotkunar. Settir verða skilmálar og leiðbeiningar um hvernig þeirri sambúð verði best háttað.
- Stuðla að tækifærum sem felast í nýtingu orku í sveitarfélaginu, s.s. raforku og jarðvarma til ylræktar.
- Leggja skal mat á gæði landbúnaðarlands og styðja við góða ákvarðanatöku bænda um nýtingu og viðhald jarða sinna.

Um almenn ákvæði á landbúnaðarsvæðum segir:

Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við landbúnaðarstarfsemina en einnig er heimilt er að nýta byggingar, byggja stök mannvirki og/eða breyta eldri byggingum, til annarrar starfsemi ef slíkur rekstur styður við landbúnaðarstarfsemi eða búsetu á svæðinu. Dæmi um slíka starfsemi er ferðaþjónusta, afurðasala og léttur iðnaður, t.d. verkstaði.

Skipulagssvæðið er á landbúnaðarsvæði í flokki II skv. gildandi aðalskipulagi.

### Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um mannvirki og starfsemi á landbúnaðarsvæðum í 5.3.2.13. gr.: „Gera skal grein fyrir og setja skilmála um mannvirki og tegund af landbúnaðarstarfsemi á bújörðum. Þegar um þaueldi er að ræða, skal gera grein fyrir áætluðum fjölda dýra, meðferða úrgangs og fjarlægð til aðliggjandi byggðar. Við staðsetningu mannvirkja sem eru óháð búrekstri viðkomandi jarðar, svo sem atvinnuhúsnæðis, íbúðar- eða frístundahúsa, skal þess gætt að notkun þeirra og starfsemi sú sem er á jörðinni geti farið saman. Áhersla skal lögð á að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.“

Fyrirhugað deiliskipulagstillaga mun taka mið af ákvæðum þessarar greinar þar sem staðsetning mannvirkja sem tillagan gerir ráð fyrir mun ekki hamlu landbúnaðarstarfsemi á nokkurn hátt. Lögð verður áhersla á að samnýta vegi og veitur og að samræmi verði í ásynd byggðar.

### Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

### Minjavernd

Fyrir liggur skýrsla Katrínar Gunnarsdóttur frá Bygðasafni Skagfirðinga dags. júní 2000 um forleifaskráningu fyrir Steinsstaði í Skagafirði. Í skýrslunni spannar svæði skráðra minja frá Steinsstöðum suður að landamerkjum Hólagerðis og Merkigardis. Ekki er getið um minjar innan skipulagssvæðisins.

Engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðisins en skráning minja hefur ekki farið fram. Minjastofnun Íslands er skráð sem umsagnaraðili og gefst þar með kostur á að koma með umsögn eða framkvæma skráningu minja á skipulagssvæðinu vegna deiliskipulagsins.

### 2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

### 2.5 Náttúruvá og verndarsvæði

Engar þekktar náttúruvár eru á skipulagssvæðinu né í grennd við það. Skipulagssvæðið nær ekki inn á nein verndarsvæði eins og þau eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi.

## 3. Umhverfisáhrif

### 3.1 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagstillagan hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða og draga úr áhrifum á umhverfi.

Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlaða.

Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 verður unnið við gerð deiliskipulagsins.

## 4. Markmið, samráð og skipulagsferli

### 4.1 Markmið

Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

- Styðja við markmið aðalskipulags um um að í sveitarfélaginu verði félagslegt öryggi, fjölbreytt félagslíf og öflug atvinna.
- Fjalla um landnotkun á Lambeyri, L201897.
- Skilgreina lóðamörk og byggingarreiti.
- Setja byggingarskilmála.

### Kynningar og samráð

Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn. Að fengnu samþykki verður hún send Skipulagsstofnun. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum og höfð til sýnis í Ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar að Skagfirðingabrat 21, 550 Sauðárkróki auk heimasíðu sveitarfélagsins [www.skagafjordur.is](http://www.skagafjordur.is). Með því er umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem gagnast gætu skipulagsgerðinni.

Deiliskipulagstillagan verður auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Gefst þá samráðs- og umsagnaraðilum og öðrum kostur á að leggja fram athugasemdir.

Samráðs- og umsagnaraðilar verða :

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra

### 4.3 Tíma og verkáætlun

- nóvember 2022: Skipulagslýsing og umsókn um heimild til að vinna deiliskipulag lagt fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.
- febrúar 2023 : Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaðilum til umfjöllunar.
- febrúar 2023 : Skipulagslýsing auglýst í dagblaði og á heimasíðu sveitarfélagsins, auglýsingatími 3 vikur.
- mars 2023 : Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út. Úrvinnsla athugasemda.
- mars/apríl 2023 : Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.
- apríl 2023 : Tillaga að deiliskipulagi auglýst og til sýnis í Ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar ásamt heimasíðu sveitarfélagsins [www.skagafjordur.is](http://www.skagafjordur.is). Auglýsingatími 6 vikur.
- maí 2023 : Athugasemdafrestur lýkur. Yfirferð athugasemda, tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- maí/júní 2023 : Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.



## SKIPULAGSLÝSING

Dags.	LAMBeyRI Í TUNGUSVEIT, SKAGAFIRÐI Tillaga að deiliskipulagi	Útgáfa.	Verknr.
21.10.2022		1.0	72046302
Dags. br.	Hannað/Teiknað.	Kvarði.	Bláðast.
--	BMÁ	1:2000	A2
			Uppdráttur nr. SL01

Skrá: 72046302DSK Lambeyri SL01.dgn