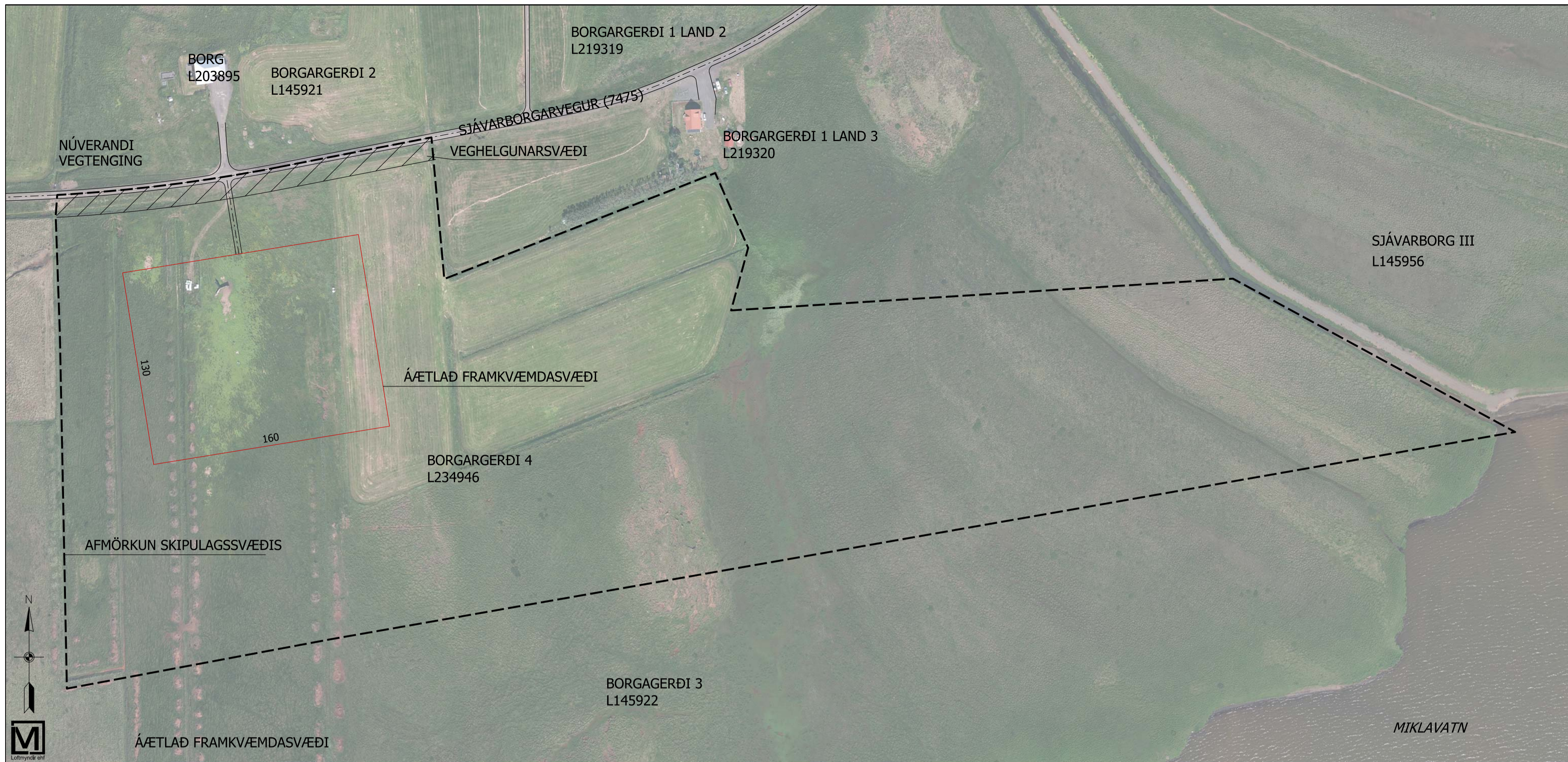
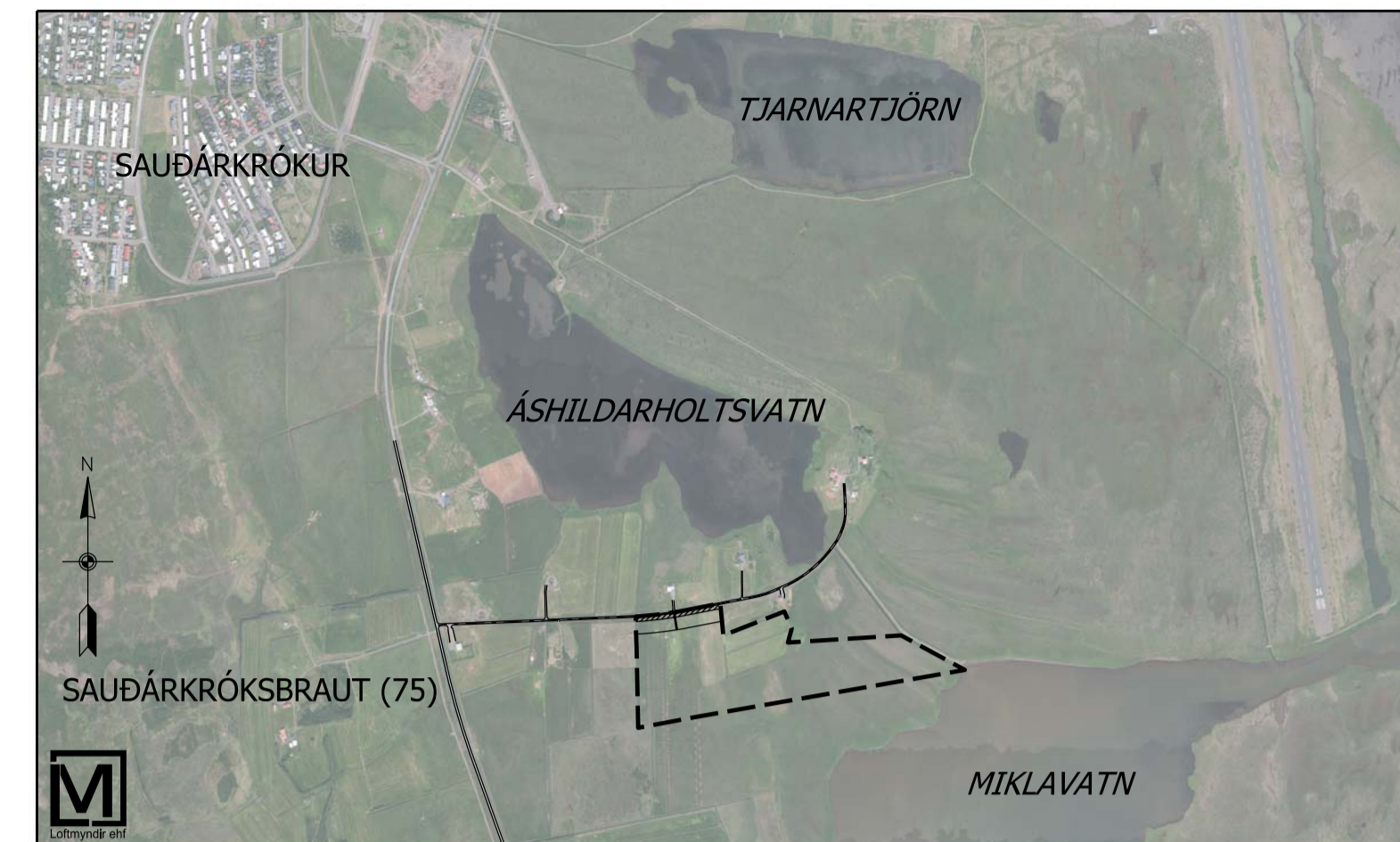


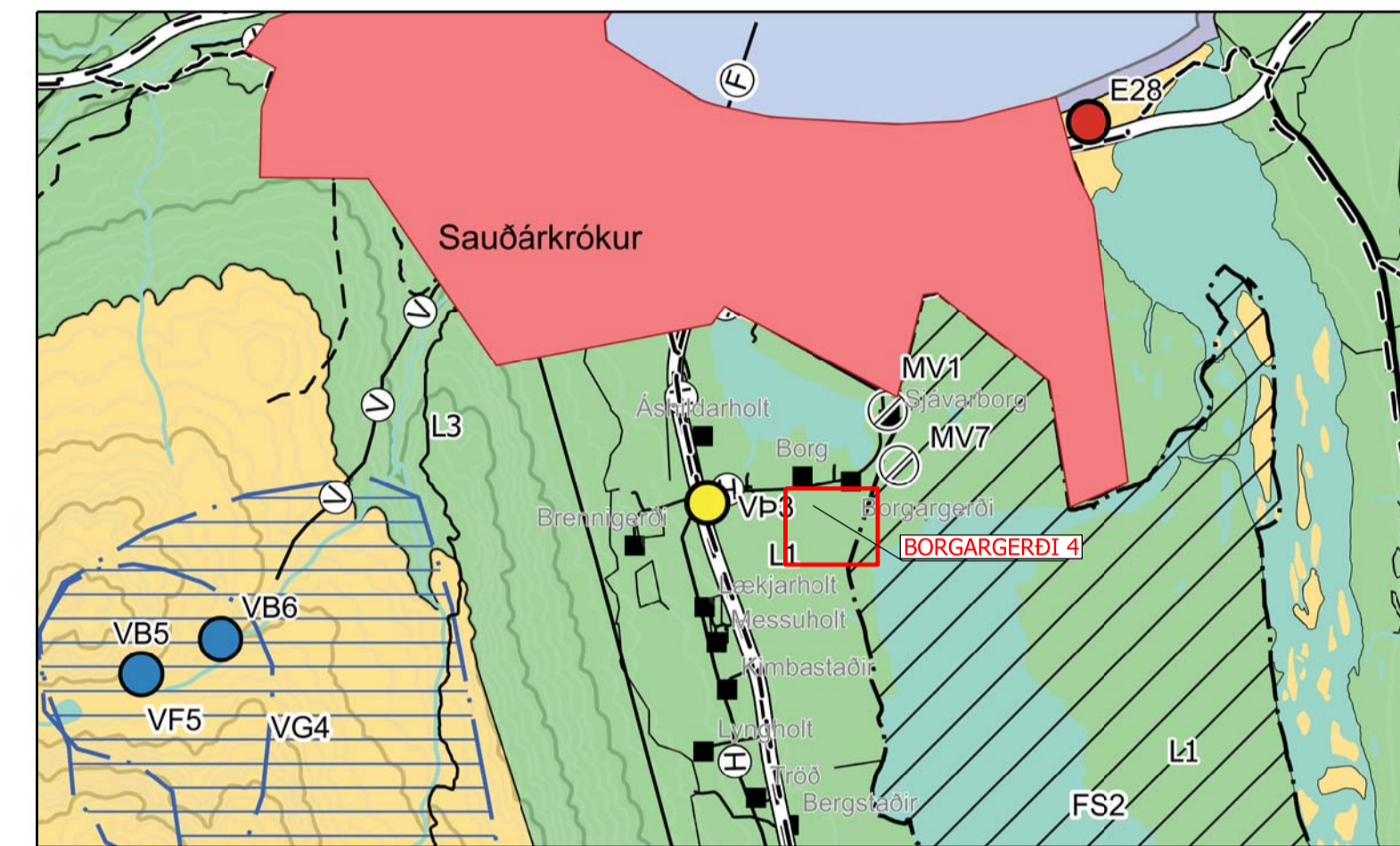
# BORGARGERÐI 4, L234946, Í BORGARSVEIT - SKIPULAGSLÝSING



AFSTÖÐUMYND mkv.1:2.000



YFIRLITSMYND mkv. 1:20.000



ÆDALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035  
SVEITARFÉLAGSUPPDRATTUR 1, EKKI Í KVARÐA

## GREINARGERÐ

### 1. Aðdragandi, skipulagssvæðið og viðfangsefni

#### 1.1 Aðdragandi

Tröllheimar ehf., þinglýstur eigandi jarðarinnar Borgargerði 4, landnr. 234946, áforma uppbyggingu á landi jarðarinnar. Þann 27. apríl 2023 bókaði skipulagsnefnd Skagafjarðar eftirfarandi: „Bjarni Jónasson og Unnur Ólöf Halldórsdóttir, f.h. Tröllheima ehf., þinglýsts eiganda jarðarinnar Borgargerðis 4, landnúmer 234946, óska eftir heimild til að láta vinna deiliskipulag fyrir jörðina á eigin kostnað, skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.“

Skjal þetta er lýsing skipulagsverkefnis sem unnin er skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skjal þetta er lýsing skipulagsverkefnis sem unnin er skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

#### 1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum Borgargerðis 4 eins og þau komu fram á hnitsettum uppdraetti nr. S01 í verki 72954303, dags. 9. sept. 2023. Svæðið afmarkast af Borgargerði 3 að sunnanverðu, Borgargerði 1 og Borgargerði lóð að vestan, Borgargerði 2 og Borgargerði 1 landi 3 að norðan og Sjávarborg 3 austan. Hnitsett landamerki á móti Sjávarborg 3, Borgargerði 1 og 3 hafa ekki verið staðfest af landeigendum. Svæðið er um 19,5 ha að stærð.

### 2. Helstu forsendur

#### 2.1 Staðhættir og atvinnulíf

Skagafjörður er rúmlega 40 km langur inn að Hegrnesi. Inn af firðinum tekur við samnefndur dalur og frá Hegrnesi 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. Helstu atvinnuvegir eru í sveitarfélaginu eru sjávarútvegur, landbúnaður, opinber þjónusta og ferðaþjónusta.

Skipulagssvæðið er í Borgarsveit, í u.þ.b. 2 km fjarlægð frá vegamótum Skagfirðingabrautar og Saudárkröksbrautar (75). Aðkoma að svæðinu er um Sjávarborgarveg (7475) sem tengist Saudárkröksbraut (75) um það bil 700 m vestan við skipulagssvæðið. Svæðið er að mestu leyti mólendi en einnig eru mýrar þegar austar dregur. Ræktað land er um 3,8 ha. Svæðið er í u.þ.b. 10 m h.y.s. vestast, þar sem það er hæst, en lækkar svo til austurs í átt á Miklavatni.

#### 2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Forsenduöflun hefur þegar farið fram að mestu leyti við vinnu skipulagslýsingu. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillögunu.

Skilmálar og nýtingarhlutföll verða ákvrðuð 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 vinnusvæðið og þjónustusvæðið Saudárkröks. 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 leiðarljósin 4 höfð til hlíðsjónar við vinnslu skipulagstillögunnar.

### Aðalskipulag

Skipulagssvæðið á skilgreindu landbúnaðarsvæði L1 í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 í II. flokki landbúnaðarlands. Ákvæði um landnotkun og uppbyggingu á landbúnaðarsvæðum eru:

- Útihús og byggingar til landbúnaðarmóta skulu reist í tengslum eða nærri öðrum húsum á jörðinni, að því gefnu að möguleg neikvæð áhrif, t.d. lyktarmengun, verði óveruleg fyrir íbúa. Um eldihús alifugla, loðdýra og svina gildir reglugerð nr. 520/2015 og þar er m.a. kveðið á um lágmarksfjarlægð eldihúsa frá nálægðri byggð.
- Leitast skal við að nýta sem best innviði, s.s. vegi og veitur.
- Uppbygging nýrra stakra bygginga fyrir aðra atvinnustarfsemi á bújörðum í ábúð fari ekki yfir 2.000 m<sup>2</sup> og heildarföldi ekki fleiri en 3. Önnur viðmið um fjölda mannvirkja geta gilt um uppbyggingu í tengslum við bændagistingu og metur þá skipulagsnefnd hvert tilvik fyrir sig.
- Þess skal gætt að önnur starfsemi en landbúnaður valdi ekki neikvæðum áhrifum á landbúnaðarsvæði s.s. með mengun eða skerðingu á aðgengi.

Ákvæði fyrir L1 landbúnaðarsvæði eru:

- Við alla uppbyggingu og framkvæmdir skal leitast við að hlífa góðu ræktarlandi í flokki I, sbr. töflu 12.1. Við leyfisumsókn skal gerð grein fyrir áhrifum á ræktarland.
- Förðast skal að rjúfa samfellu landbúnaðarlands með framkvæmdum.
- EKKI er gert ráð fyrir skógækt, en heimil er ræktun skjólbelta, sbr. kafa 12.6 um skógækt á landbúnaðarlandi.

Markmið aðalskipulags fyrir landbúnað eru:

- Sveitarfélagið leggur áherslu á að styrkja grunnstöðir landbúnaðarins og skapa skilyrði fyrir vaxtarsprota, vörubrún og nýsköpun í landbúnaði og tengdri starfsemi
- Forgangsráða nýtingu góðs ræktarlands til ræktunar og ýta undir viðhald þeirra gæða en beina annarrar 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 háttáð.
- 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. verkstæði.

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 áætludum 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 hamlá landbúnaðarstarfsemi á nokkurn hátt. Lögð verður áhersla á að samnýta vegi og veitur.

### Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

### Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning Borgargerðis, unnin af Katrínu Gunnarsdóttur og Sigríði Sigurðardóttur árið 2003.<sup>1</sup> Engar minjar eru skráðar innan skipulagssvæðis. Minjastofnun Íslands er skráð sem umsagnaraðili og gefst þar með kostur á að koma með umsögn vegna deiliskipulagsins.

### 2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

EKKI eru tengsl við aðrar áætlanir.

### 2.5 Náttúruvá og verndarsvæði

Svæðið er á mörkum áætlaðrar útbreiðslu desemberflóðs frá 2006 sem unnin var af Veðurstofu Íslands og útbreiðslu 200 ára flóðs. Útbreiðslan nær þó ekki upp að fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Engar aðrar þekktar náttúruvá eru á skipulagssvæðinu. Skipulagssvæðið nær ekki inn á nein verndarsvæði eins og þau eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035.

### 3. Umhverfisáhrif

#### 3.4 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagstillagan hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisverndarsjónarmiða. 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 áætlana. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 verður unnið við gerð deiliskipulagsins.

### 4. Markmið, samráð og skipulagsferli

#### 4.4 Markmið

Viðfangsefni er að gera grein fyrir hugmyndum landeiganda Borgargerðis 4 fyrir landnotkun í framtíðinni. Fyrirhugað framkvæmdasvæði er sýnt á afstöðumyndinni hér að ofan. Gerð verður frekari grein fyrir byggingarreitum í deiliskipulagstillögunni.

Markmið fyrirhugaðar deiliskipulagstillögu eru:

- Styðja við markmið aðalskipulags um um að í sveitarfélaginu verði félagslegt öryggi, fjölbreytt félagslíf og öflug atvinna.
- Fjalla um landnotkun á Borgargerði 4, L234946.

<sup>1</sup> [https://skvslur.minjastofnun.is/Verkefni\\_1153.pdf](https://skvslur.minjastofnun.is/Verkefni_1153.pdf)

- Skilgreina byggingarreit og fjalla um byggingarskilmála.

### 4.5 Kynningar og samráð

Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar. Að fengnu samþykki verður hún send Skipulagsstofnun. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum og höfð til sýnis í Ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Saudárkróki 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.

Umsagnaraðilar verða :

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

### 4.6 Tíma og verkáætlun

- Júlí 2022: Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- Júlí 2023 : Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaðilum til umfjöllunar.
- Júlí 2023 : Skipulagslýsing auglýst í dagblaði og á heimasíðu sveitarfélagsins, auglýsingatími 3 vikur.
- Ágúst 2023 : Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út. Úrvinnsla athugasemda.
- Ágúst/sept 2023 : Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- September 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.
- Óktóber 2023 : Athugasemdafrestur lýkur. Yfirferð athugasemda, tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Óktóber 2023 : Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

STOÐ  
VERKFRÆÐISTOFA  
ÁHVARF: Þessi skýrsla er byggð á  
gæðum og upplýsingum sem eru  
búnaðarstofnun Íslands  
www.stod.is

SKIPULAGSLÝSING				
Dags.	BORGARGERÐI 4 I BORGARSVEIT, SKAGAFJARDI Tillaga að deiliskipulagi	Útgáfa	Verkr.	
04.7.2023		1.0	72954403	
Dags. br.	Hanna/Teiknað	Kvarði	Bláast.	Uppdráttur nr.
--	BMA	1:20.000	A1	SL01
Skrá: 72954403DSK Borgargerði 4 SL01.dgn				