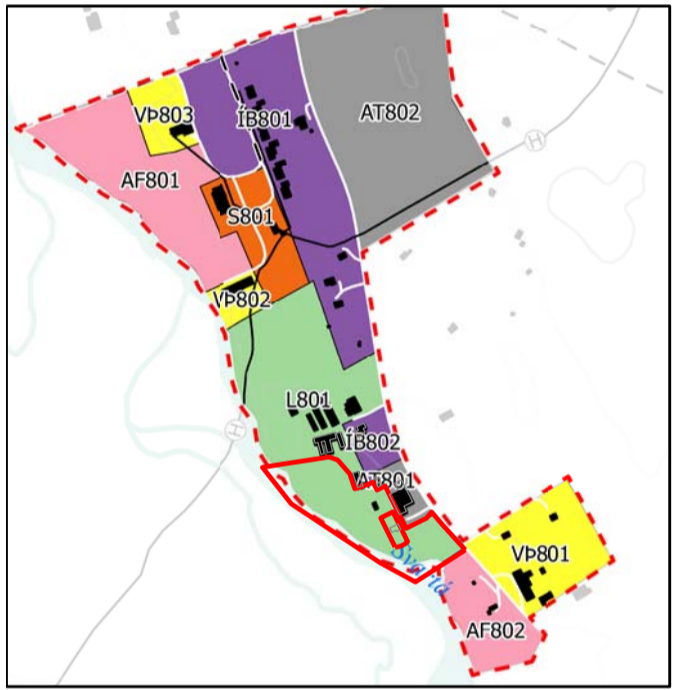


LAMBEYRI, L201897, Í TUNGUSVEIT, SKAGAFIRÐI

TILLAGA AÐ DEILISKIPLAGI

SKIPULAGSUPPDRÁTTUR DS01 Mkv.1:1.000



AÐALSKIPULAG SKAGAFJÖRÐAR 2020-2035
ÞÉTTBYLISUPPRDÁTTUR STEINSSTAÐIR
MKV.1:10.000 UPPR: VSÓ RÁÐGJÓF

SKÝRINGAR:

- Afmörkun skipulagssvæðis
- Lóðamörk núverandi
- Lóðamörk ný
- Byggingarreitur
- Götur
- Afmörkun tjaldsvæðis (til viðmiðunar)
- Hús, núverandi
- Pallur og eldstæði
- Hæðalínur 1 m
- Öryggissvæði Merkigárðsvegur (7575)
- Veghelgunarsvæði Merkigárðsvegur (7575)
- Lóðamörk utan skipulagssvæðis
- Rotþró, staðsetning til viðmiðunar

SKILMÁLAR:

Stærð byggingarreits [m ²]	Hámarksbyggingarmagn á byggingarreit [m ²]
Hæðarfjöldi bygginga	Hámarkshæð frá gólfi í þakmæni [m]

Deiliskipulag þetta, sem hefur verið auglýst skv. ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í skipulagsnefnd Skagafjarðar

þann _____ 20___ og

í sveitarstjórn þann _____ 20___

Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með

athugasemdarfresti til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

GREINARGERÐ

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. Þann 03. nóv. 2022 tók skipulagsnefnd Skagafjarðar fyrir skipulagslýsingu, útg. 1.0, dags. 21.10.2022, ásamt umsókn landeiganda um heimild til að láta vinna deiliskipulag á eigin kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Nefndin bókaði eftirfarandi:

„*Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn Skagafjarðar að samþykkja skipulagslýsingu og heimila umsækjanda að vinna deiliskipulagstillögu á eigin kostnað og að Skipulagsstofnun verði send lýsingin til umsagnar skv. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og að lýsingin verði kynnt almenningi skv. sómu grein skipulagslaga.*“ Skipulagslýsing var auglýst frá og með 08. febrúar 2023 til og með 08. mars 2023. Alls bárust 2 athugasemdir sem hafðar voru til hlidsjónar við vinnslu deiliskipulagstillögunnar.

1 Forsendur, staða skipulags og markmið

1.1 Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Skipulagssvæðið afmarkast að mestu leyti af lóðamörkum Lambeyrar skv. þinglýstu skjali nr. 679/2005 og afstöðuuppdrátti nr. S-05, dags. 18.02.2005. Að vestan afmarkast svæðið af Svartá, að sunnan girðingu milli Lambeyrar og Bakkafliatar, að austan Merkigárðsvegi og að norðan landamerkjum á móti Lambeyri ehf, Lambeyri lóð, Laugarhvammi, Laugarmýri lóð 1 og Laugarmýri 2. Lóðinni Hvammur, L229358, var skipt úr Lambeyri, L201987, árið 2019 og er ekki hluti af skipulagssvæði.

Aðkoma á svæðið er um vegtengingu af Merkigárðsvegi (7575) sem tengist Héraðsdalsvegi (754) u.þ.b. 650 m norðan við skipulagssvæðið.

Á auglýsingatíma skipulagslýsingar barst athugasemd frá Vegagerðinni, dags. 08. mars 2023. Meðal annars var gerð athugasemd við að afmörkun skipulagssvæðis næði inn á miðjan þjóðveg. Viðbrögð við þessari athugasemd voru að færa afmörkun skipulagssvæðis meðfram vegkanti Merkigárðsvegar að vestanverðu. Stærð svæðisins minnkar því frá því sem fram kom í skipulagslýsingu, útg. 1.0. Skipulagssvæðið er 1,74 ha að stærð, en var 1,78 í skipulagslýsingu.

Lambeyri, L201897, er 18.036 m² lóð í Tungusveit, Skagafirði. Lóðinni var skipt úr í Laugarhvammi, L146196. Á lóðinni er ein bygging sem er 40 m² snyrting, byggð árið 2010. Upphaflega var byggingin 20,2 m² en síðan þá hefur verið byggt við hana og í dag er hún 40 m². Á fyrir miðri lóð er tölurverður landhalli en landið er nokkuð flatt vestast og í suðausturhorni lóðarinnar. Á flatanum austast á lóðinni er tjaldsvæði.

1.2 Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er innan skilgreinds þéttbýlis Steinsstaða í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Svæðið er innan hluta landbúnaðarsvæðis nr. L801. Um L801 segir m.a. „Austan Merkigárðsvegur við Lambeyri er ræktað tún. Vísað er í stefnu og skilmála sem gilda um landbúnaðarland í kafla 12.“ Heildarstærð svæðisins L801 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 grunnstoðir landbúnaðarins og skapa skilyrði fyrir vaxtarþota, vörubrúnum og nýsköpun í landbúnaði og tengdri starfsemi*
- „*Forgangsræða 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 flokkun landbúnaðarlands.*
- „*Fjölga íbúum og auka fjölbreytni starfa í dreifbýli.*
- „*Stuðla að sambúð landbúnaðar, ferðabjónustu, frístunda byggðar og annarrar landnotkunar. Settir verða skilmálar og leiðbeiningar um hvernig þeirri sambúð verði best hattað.*
- „*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 mannvirk og/eða breyta eldri byggingum, til annarrar starfsemi ef slíkur rekstur styður við landbúnaðarstarfsemi eða búsetu á svæðinu. Dæmi um slíka starfsemi er ferðabjónusta, áfudásala og léttur iðnaður, t.d. verkstæði.*

Skipulagssvæðið er á landbúnaðarsvæði í flokki II skv. gildandi aðalskipulagi en hefur ekki verið notað til ræktunar eða beitar um árabil. Svæðið hefur að mestu verið nýtt undir ferðabjónustu og er í samræmi við almenn ákvæði aðalskipulags Skagafjarðar 2020-2035 sem vísað er í hér að ofan.

1.3 Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um mannvirk og starfsemi á landbúnaðarsvæðum í 5.3.2.13. gr.:

„*Gera skal grein fyrir og setja skilmála um mannvirk og tegund af landbúnaðarstarfsemi á bújörðum. Þegar um þau leið er að ræða, skal gera grein fyrir ættlöðum 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.*“

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

1.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

1.5 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 Hólagarðis og Merkigárðs. 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 vegna deiliskipulagsins.

1.6 Tengsl við aðrar áætlanir

EKKI ERU TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR.

1.7 Markmið, umsagnaraðilar og kynning

Markmið deiliskipulags eru að:

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

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Matvælaráðuneytið
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra

Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing birtist í blöðum og á vef sveitarfélagsins. Skipulagsgögn verða aðgengileg í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabrat 21, 550 Saubárkróki á opnunartíma og á vef sveitarfélagsins, www.skagafjorður.is. Með því gefst umsagnaraðilum og öðrum, sem telja sig eiga hagsmunum að gæta, kostur á að leggja fram ábendingar um deiliskipulagstillöguna. Ábendingar skulu vera skriflegar og berast í Ráðhúsi Skagafjarðar á opnunartíma eða í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjorður.is.

2 Deiliskipulag

2.1 Skipulagsuppdráttur

Skipulagsuppdráttur nr. DS-01 sýnir fyrirhugaða uppbyggingu á Lambeyri ásamt því hvernig landnotkun lóðarinnar er hattað. Landnotkun byggir að mestu leiði á þeirri nýtingu sem hefur verið undanfarið áratug. Uppdrátturinn sýnir staðsetningu byggingarreit, lóðamarka, gatna og vegtengingar ásamt helstu byggingarskilmálum.

2.2 Almennt

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, gildandi skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir hvers tíma segja til um við framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið. Þakgerðir eru valfrjalsar upp að því marki sem byggingarreglugerð kveður á um.

2.3 Aðkoma og vegir.

Aðkoma að svæðinu verður um núverandi vegtengingu við Merkigárðsveg (7575) eins og sýnt er á skipulagsuppdrátti. Veghelgunarsvæði og öryggissvæði, m.v. ÁÐU 0-300 og hönnunarraða 80 km/klst., er sýnt á uppdráttinum. Ekki er gert ráð fyrir að nýjum vegtengingum við Merkigárðsveg. Heimreið liggur frá Merkigárðsvegi til vesturs, meðfram Svartá inn á tjaldsvæðið á Lambeyri. Afleggjari frá heimreiðinni er við innkeyrslu á tjaldsvæðið, til norðurs meðfram ánni. Þá tengjast heimreiðar að Hvammi, Lambeyri 2 og iðnaðar- og athafnalóðinni Lambeyri ehf, L201899, við heimreiðina í landi Lambeyrar, L201897. Um heimreiðina, í landi Lambeyrar, L201897, er því kvæð um yfirferðarrétt að Lambeyri ehf, L201899, að Hvammi, L229358, og að fyrirhugaðri lóð, Lambeyri 2.

2.4 Lóðir og byggingarreitir

Innan skipulagssvæðisins er gert ráð fyrir tveimur lóðum, Lambeyri, L201897, og Lambeyri 2, sem er ný lóð. Hvammur, L229358, sem er fyrir miðri lóð Lambeyrar, er ekki partur af þessu skipulagi. Þá ná lóðamörk Lambeyrar, L201897, út fyrir skipulagssvæðið.

Lambeyri verður 15.595 m² að stærð. Á lóðinni er 20,2 m² snyrting sem verður áfram. Tveir byggingarreitir eru á lóðinni. BR-1 verður 36 m² að stærð. Innan hans er heimilt að reisa geymslu á einni hæð, hámarksbyggingarhæð, frá gólfi í mæni, 5 m og hámarksbyggingarmagn er 36m². BR-2 verður 25 m² að stærð og innan hans verður heimilt að reisa aðstöðuhús á einni hæð, hámarksbyggingarhæð verður 5 m og hámarksbyggingarmagn 25 m². Afstaða húsa skal vera samsíða byggingarreitilinum eða í samræmi við nærliggjandi hús. Vestan við byggingarreit BR-1 er gert ráð fyrir sólpalli, um 8 m í þvermál með eldstæði í miðu sem verður um 1 m í þvermál. Staðsetning er sýnd á skipulagsuppdrátti. Ganga skal frá eldstæði þannig að engin hætta stafi af því fyrir nærliggjandi gróður, mannvirk og umhverfi.

Heildarstærð svæðis sem nýtt er undir tjaldsvæði er um 5000 m².

Lambeyri 2 verður 2441 m² íbúðarhúsaloð, syðst og austast á skipulagssvæðinu eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdrátti. Aðkoma að lóðinni verður um heimreið í landi Lambeyrar, L201897, um heimreið sem tengist Merkigárðsvegi (7575). Í skipulaginu er gerð kvæð um yfirferðarrétt um umrædda heimreið að Lambeyri 2. Innan lóðarinnar verður einn 646 m² byggingarreitur nr. BR-3. Innan byggingarreits er heimilt að reisa íbúðarhús á einni hæð, hámarksbyggingarhæð 5 m frá gólfi í mæni, ásamt bílskúr. Valkvætt er hvort bílskúr verði sambyggður eða stakstæður. Hámarksbyggingarmagn er 300 m² og hámarksfjöldi húsa er 3, þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsi, bílskúr og minna hús allt að 30 m². Afstaða húsa er valfrjals innan byggingarreits en leitast skal eftir því að halda samræmi við núverandi byggð. Smáhýsi, sbr. f-lóð, 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 teljast ekki hluti af byggingarmagni eða hámarkshúsfjölda.

2.5 Veitur

Sú uppbygging sem gert er ráð fyrir í skipulaginu mun ekki stuðla að verulegri aukningu á notkun vatns- og hitaveitu. Óheimilt er að veita sóttmenguðu skolpi í Svartá eða öðru fránrenslis sem kann að hafa áhrif á lífríki eða vatn í ánni. Heimilt er að veita regnvatni eða grunnvatni í ána. Varðandi fjarškípta- og rafmagnsstrenglagirnir skal hafa samráð við tilheyrandi veitufyrirtæki vegna nýlagna. Við frágang fráveitulagna og rotþróa skal fara eftir leiðbeiningablaði Umhverfisstofnunar um minni fráveitur, dags. október 2022. Staðsetning rotþróa á skipulagsuppdrátti er lýsandi og skipulagið stendur ekki í vegi fyrir því ef heppilegri staðsetning rotþróu verður valin í framkvæmatíma, en ávallt skal fara eftir áður nefndu leiðbeiningablaði við framkvæmdir og frágang.¹

3 Umhverfisskýrsla

Tillaga þessi að deiliskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif tillögunnar á umhverfið. Umhverfisspættir sem metnir verða er dýralíf og búsvæði, landslag, félagsleg áhrif og efnahagsleg, útivist og heilbrigði manna, og náttúru- og menningarminjar. Áhrifin eru borin saman við núllkost sem er uppbygging í sveitarfélaginu án deiliskipulagsins. Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa. Eftirfarandi skilgreiningar á vægi verða notaðar:

- Jákvæð áhrif á umhverfisþátt
- Óveruleg áhrif á umhverfisþátt
- Neikvæð áhrif á umhverfisþátt
- Áhrif eru óljós

3.1 Dýralíf og búsvæði

Ekki eru búsvæði innan skipulagssvæðisins né heldur hefur svæðið verið nýtt til beitar. Svartá liggur meðfram svæðinu að vestanverðu en framkvæmdir sem skipulagið gerir ráð fyrir eru þess eðlis að ólíklegt er að þær hafi áhrif á lífríki í ánni. Ekki er gert ráð fyrir að árfaravegur raskist vegna uppbyggingar í tengslum við deiliskipulagið. Skipulagið setur skilmála um að óheimilt sé að veita skolpi eða öðru menguðu fránrenslis í Svartá. Áhrif á dýralíf og búsvæði eru metin óveruleg.

3.2 Landslag

Ekki er gert ráð fyrir að landslag breytist verulega frá því sem er fyrir uppbyggingu sem skipulagið gerir ráð fyrir. Nýjar byggingar á íbúðarhúsaloð munu rísa í þegar byggð umhverfi og settur er skilmáli um hámarksbyggingarhæð sem er í samræmi við nærliggjandi byggð. Áhrif á landslag eru metin óveruleg.

3.3 Félags- og efnahagsleg áhrif

Deiliskipulagið styður við markmið aðalskipulags um fjölbreytt atvinnulíf og búsetu. Þá eflir það ferðabjónustu á svæðinu sem hefur verið að styrkjast á undanförnum árum ásamt því að styrkja það sem búsetuvalkost. Félagsleg og efnahagsleg áhrif eru metin jákvæð.

3.4 Útivist og heilbrigði manna

Landnotkun á skipulagssvæðinu skapar forsendur fyrir aukna útivist fólks og þar með aukni heilbrigði. Stærðargráða landnotkun er ekki það mikil að hún hafi slæm áhrif á búrekstrarskilyrði eða landbúnað almenn. Áhrif á útivist og heilbrigði eru metin jákvæð.

3.5 Náttúru- og menningarminjar

Engar þekktar náttúru- og menningarminjar eru á skipulagssvæðinu. Komi minjar í ljós við framkvæmdir skal leita samráðs við minjavörð. Áhrif á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg.

3.6 Samantekt

Uppbygging sem deiliskipulag þetta gerir ráð fyrir mun heilt yfir hafa jákvæð áhrif á umhverfið. Skipulagið skapar forsendur fyrir fólksfjölgun í sveitarfélaginu og eftir ferðabjónustu á svæðinu. Nýting landsins er í samræmi við þróun síðustu ára á Steinsstöðum.

¹ https://ust.is/library/sida/haf-og-vatn/Lei%C3%B0b_minni%20fr%C3%A1veitur_LOKA.pdf

STOÐ <small>BYGGINGAR- OG VERKFRÆÐISSTOFNA</small> <small>Skjalgata 3, 101 Reykjavík</small> <small> símanúmer: 4990900</small> <small> Símtöl: 499 4990</small> <small> Netfang: sto@sto.is</small>			LAMBEYRI, L201897, Í TUNGUSVEIT SKAGAFIRÐI		
Dags. 20.03.2023	TITLAGA AÐ DEILISKIPLAGI	Útgáfa. 1.0			
Verkur. 72046302	Hannsótt/Teiknað. Blátt.	Kvæði. 1:1000	Blátt. A1	Uppdráttur nr. DS01	