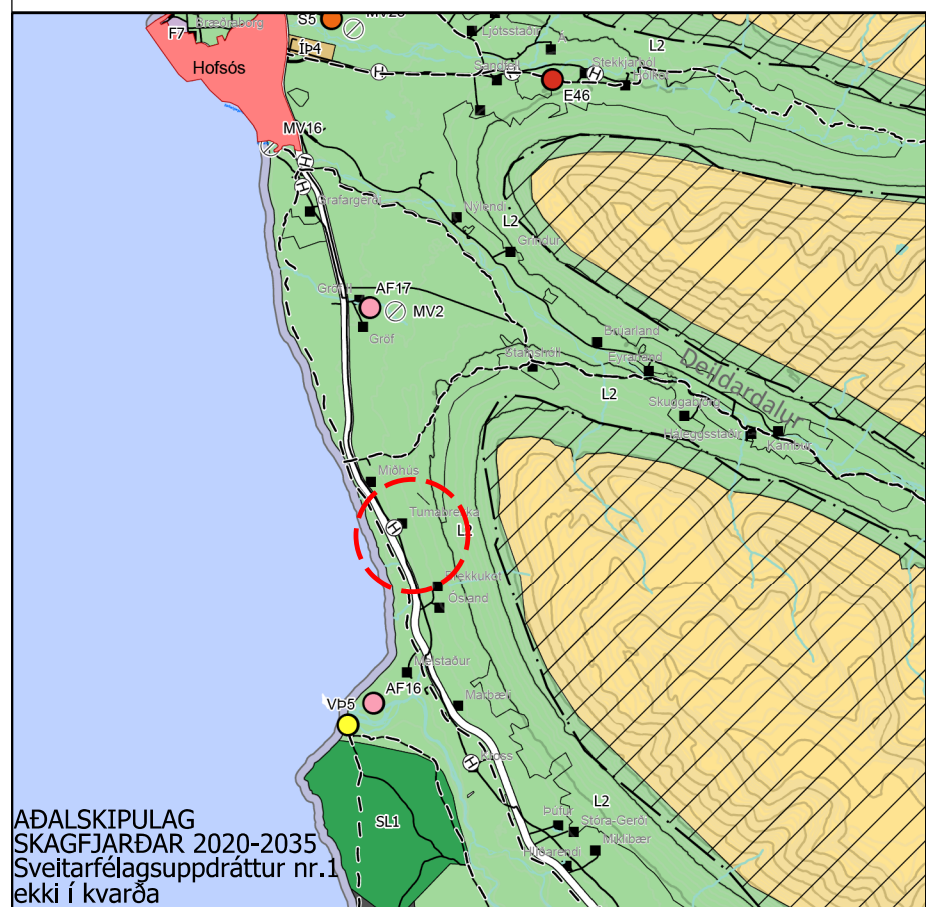
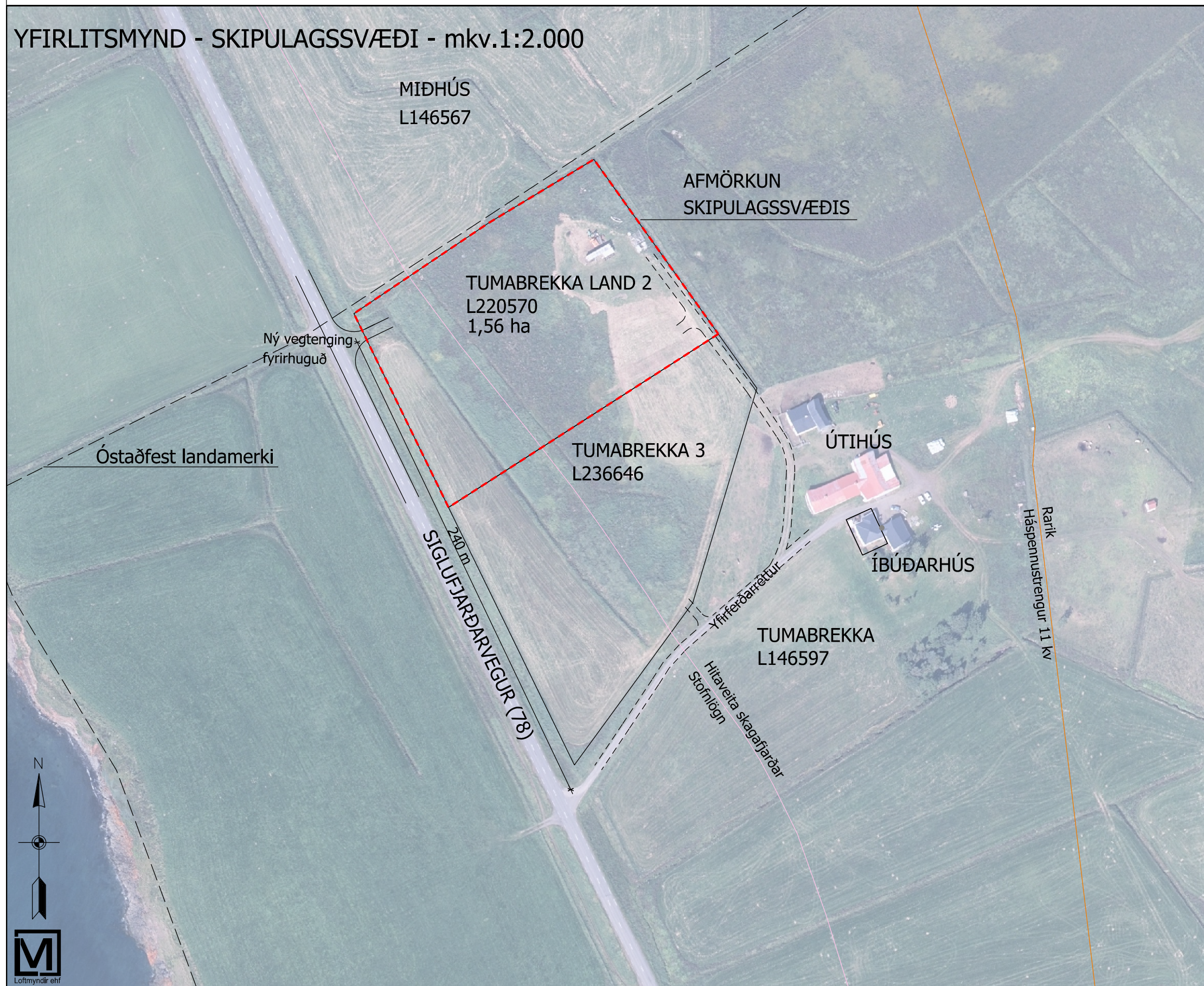
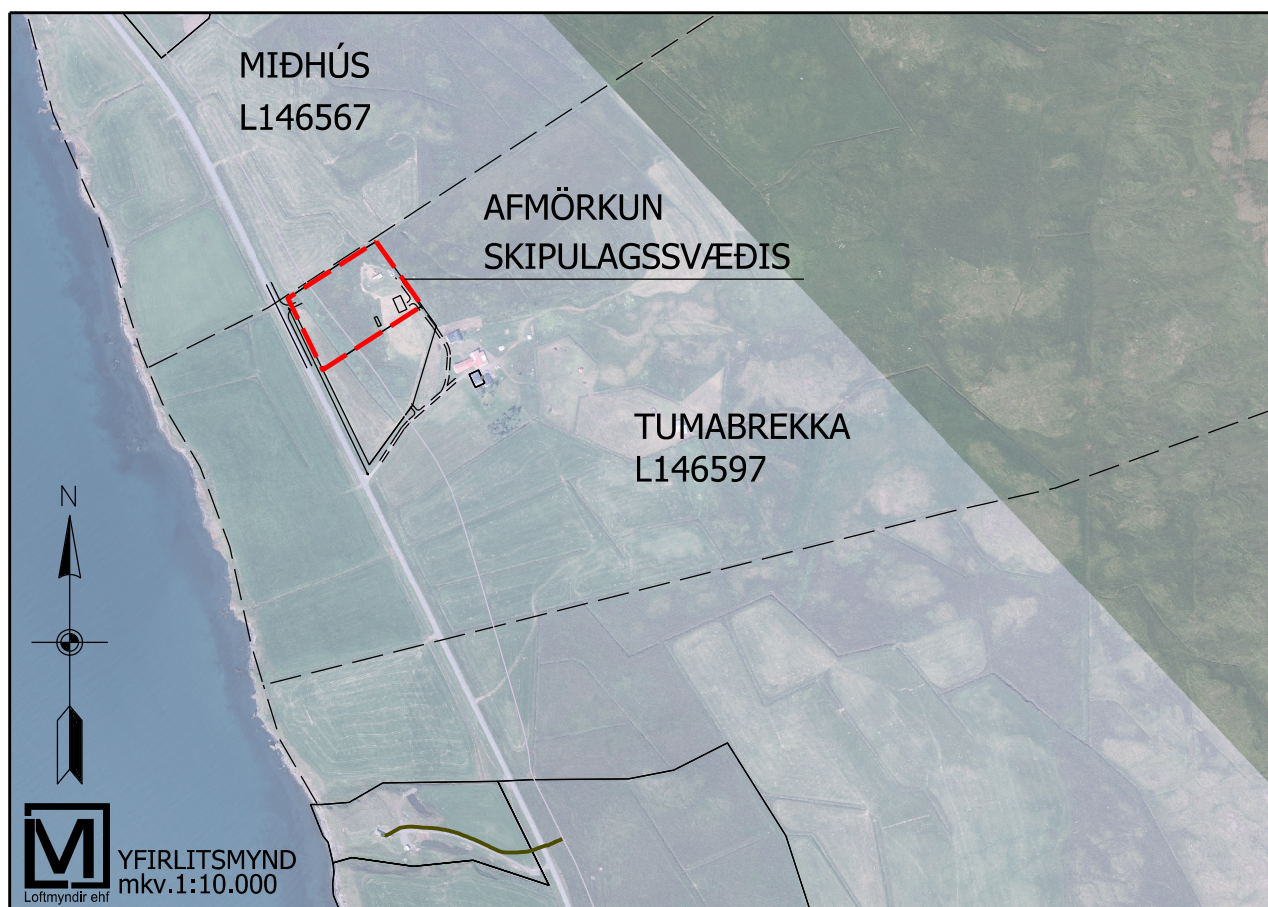


TUMABREKKA LAND 2, LNR. 220570 - SKIPULAGSLÝSING

YFIRLITSMYND - SKIPULAGSSVÆÐI - mkv.1:2.000



AÐALSKIPULAG
SKAGAFJARÐAR 2020-2035
Sveitarfélagsuppdráttur nr.1
ekki í kvarða



YFIRLITSMYND
mkv.1:10.000

Aðdragandi, skipulagssvæðið og viðfangsefni

Aðdragandi

Á 44. fundi skipulagsnefndar Skagafjarðar þann 7. mars 2024 var Bjarna Halldórssyni, þinglýstum eiganda lóðarinnar Tumabrekka land 2, landnr. 220570, heimilað að láta vinna deiliskipulag fyrir Tumabrekku land 2, á sinn kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fundargerð skipulagsnefndar var samþykkt með 9 atkvæðum á 25. fundi sveitarstjórnar þann 18. mars 2024. Hér er sett fram skipulagslýsing vegna fyrirhugaðar vinnu við gerð deiliskipulagsins, með kynningu lýsingar gefst umsgagnaraðilum, íbúum og öðrum hagsmunaaðilum kostur á koma á framfæri ábendingum og athugasemdum sem nýtast við gerð deiliskipulagsins. Stoð ehf. verkfræðistofa hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins fyrir hönd landeiganda.

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum Tumabrekku land 2 eins og landið er afmarkað í landeignaskrá HMS. Núverandi aðkoma að svæðinu er um heimreiðarveg í landi Tumabrekku lnr. 146597, frá Siglufjarðarvegi. Gerð er grein fyrir nýrri vegtengingu í skipulagi þessu. Ekkert ræktað land og engar byggingar eru innan skipulagssvæðisins.

Stærð skipulagssvæðis:	15561,2 m ² (1,56 ha)
Landnúmer:	220570
Fasteignanúmer:	F2337478
Notkunarflokkur:	Óbyggð lóð
Staðgreinir:	5716-22-0081030

Viðfangsefni

Viðfangsefnið er að gera grein fyrir uppbyggingu landeiganda *Tumabrekku 2 land* fyrir landnotkun í framtíðinni. Gera grein fyrir byggingarreitum fyrir íbúðarhús og vélageymslu, auk umferðarflæðis á jörðinni. Gerð verður frekari grein fyrir viðfangsefnum deiliskipulagstillögunni. Skilmálar og nýtingarhlutföll verða ákvrðuð í deiliskipulagstillögunni, þegar helstu stærðir mannvirkja og lóða liggja fyrir. Markmið fyrirhugaðrar deiliskipulagstillögu eru:

- Fjalla um landnotkun á Tumabrekku 2 land, lnr. 220570
- Skilgreina lóðir.
- Skilgreina byggingarreiti og fjalla um byggingarskilmála.
- Gera grein fyrir veitum.
- Skilgreina nýja vegtengingu við Siglufjarðarveg (76) og umferðarleiðir innan svæðis.

Ný vegtenging

Gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu frá Siglufjarðarvegi (76) inn á landið, núverandi yfirferðarréttur hentar illa vegna nálægðar við mannvirki og erfiðra skilyrða yfir vetrartímam. Fyrirhuguð vegtenging er sýnd á yfirlitsmynd. Vegagerðin hefur fallist á undanþágubeiðni vegna fráviks frá veggöngunum, vegna fjarlægðar milli vegamóta. Vegagerðin fær einnig lýsingu þessa og deiliskipulagstillöguna til umsagnar.

Helstu forsendur

Staðhættir

Skipulagssvæðið er á Höfðaströnd Skagafirði, u.þ.b. 6 km sunnan við þéttbýliskjarnan Hofsvós. Aðkoma að landinu er um Siglufjarðarveg (75) Landið/skipulagssvæðið er að mestu leyti mólendi.

Gagnaöflun og greining forsendna

Forsenduöflun hefur þegar farið fram að miklu leyti við vinnu vegna skipulagslýsingar og landskipta. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillöguna.

Skipulagsleg staða

Deiliskipulag

EKKI er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Á fundi skipulagsnefndar Skagafjarðar þann 7. mars sl. og sveitarstjórnarfundi þann 18. mars sl. var samþykktur 625 m² byggingarreitur fyrir vélaskemmu að hámarki 300 m² á lóðina.

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið á skilgreindu landbúnaðarsvæði í flokki II (L2) í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035. Deiliskipulagið verður unnið á grundvelli þess. Í kafla 12.4 eru almenn ákvæði um landnotkun á öllum landbúnaðarsvæðum, þar kemur m.a fram að gert sé 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 stýður við landbúnaðarstarfsemi eða búsetu á svæðinu. Dæmi um slíka starfsemi er ferðaþjónusta, afurðasala og léttur iðnaður, t.d. verkstæði.

Landskipulagstefna 2015-2026

Fyrirhuguð deiliskipulag snertir 3. viðfangsefni landskipulagsstefnu um búsetumynstur og dreifingu byggðar. Skv. landskipulagsstefnu er skipulagssvæðið innan vinnusóknar- og þjónustusvæði Saudárkróks. Deiliskipulagið stýður við markmið landskipulagsstefnu um byggð í dreifbýli þar sem fram kemur að búseta í

dreifbýli skuli tengjast búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi, öðru fremur. Þá verða leiðarjósir 4 höfð til hljóðsónar við vinnslu skipulagstillögunnar.

Náttúruvá og verndarsvæði

Skipulagssvæðið nær ekki inn á nein verndarsvæði eins og þau eru skilgreind í aðalskipulagi. Engar þekktar náttúruvár eru innan skipulagssvæðisins eða í næsta nágrenni við það.

Umhverfisáhrif

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 samanþer 14 gr. laga 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.

Minjastofnun Íslands er umsgagnarðili deiliskipulagslýsingarinnar og deiliskipulagsins og hefur kost að veita umsögn. Að öðru leiti er vísað til 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 um áður ókunnar fornminjar.

Samráð og skipulagsferli

Samráð og kynning

Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar. Að fengnu samþykki verður lýsingin send Skipulagsstofnun til umsagnar.

Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í staðarblaði, höfð til sýnis í Ráðhúsi sveitarfélagsins að Skagfirðingabraut 21, Sauðárkróki, á heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is og á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar [Skipulagsgáttin \(skipulagsgatt.is\)](http://Skipulagsgattin.is) Með kynningu skipulagslýsingar er íbúum, hagsmunaaðilum og umsgagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram athugasemdir og ábendingar sem gagnast gætu í skipulagsgerðinni. Ábendingum sem berast vegna lýsingarinnar er ekki svarað formlega en notaðar til hljóðsónar skipulagsgerðinni. Í auglýsingu sem birtast um skipulagsáætlunina verður kynnt hvernig skal skila inn ábendingum og athugasemdum.

Eftir samþykkt deiliskipulagslýsingarinnar verður Deiliskipulagstillaga auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og gefst þá umsgagnaðaraðilum og öðrum að leggja fram ábendingar eða athugasemdir að nýju teljist þess þörf og þeim svarað efnislega..

Umsagnaraðilar við skipulagsvinnuna:

Skipulagsstofnun - Vegagerðin - Minjastofnun Íslands - Veðurstofa Íslands - Matvælaráðuneytið - Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra - Skagafjarðarveitur - Rarik - Míla

Tíma og verkáætlun

Tímaáætlun málsmeðferðar skipulagslýsingar og deiliskipulagstillögunnar. Aðeins er um áætlun að ræða sem getur tekið breytingum hvenær sem er í ferlinu vegna ýmissa ástæðna og því birt með fyrirvara um breytingar.

Mánuður 2024	ferill	Málsmeðferð
Mai-júlí	Skipulagslýsing	Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Eftir samþykkt þeirra er Skipulagslýsingin auglýst í 3 vikur.
Júlí - ágúst	Vinnslutillaga	Unnið að tillögu að deiliskipulagi. Umsagnir og athugasemdir við skipulagslýsingu hafðar til hljóðsónar við vinnslu tillögunnar.
Ágúst - október	Deiliskipulagstillaga auglýst	Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Eftir samþykkt þeirra er tillagan auglýst í 6 vikur.
Nóvember	Deiliskipulagstillaga samþykkt	Úrvinnsla athugasemda við tillögu og svör send þeim sem sendu inn athugasemdir. Tillaga lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn, eftir samþykkt þeirra er Skipulagsstofnun send tillagan til yfirferðar.
Desember	Deiliskipulag gildistaka	Sveitarstjórn auglýsir samþykkt deiliskipulag og oðlast það gildistöku við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda.

SKIPULAGSLÝSING

STOÐ
VERKFRÆÐISTOFA

Dags.	TUMABREKKA LAND 2, SKAGAFIRÐI. DEILISKIPULAG	Útgáfa.	1.0	Verknr.	75860001
Dags. br.	Hannað/Teiknað.	Kvarði.	Blaðast.	Uppdráttur nr.	
--	ÍBÁ	1:2000	A2	SL01	

Skrá: 75860001DSK Tumabrekka land 2 SL01.dgn