

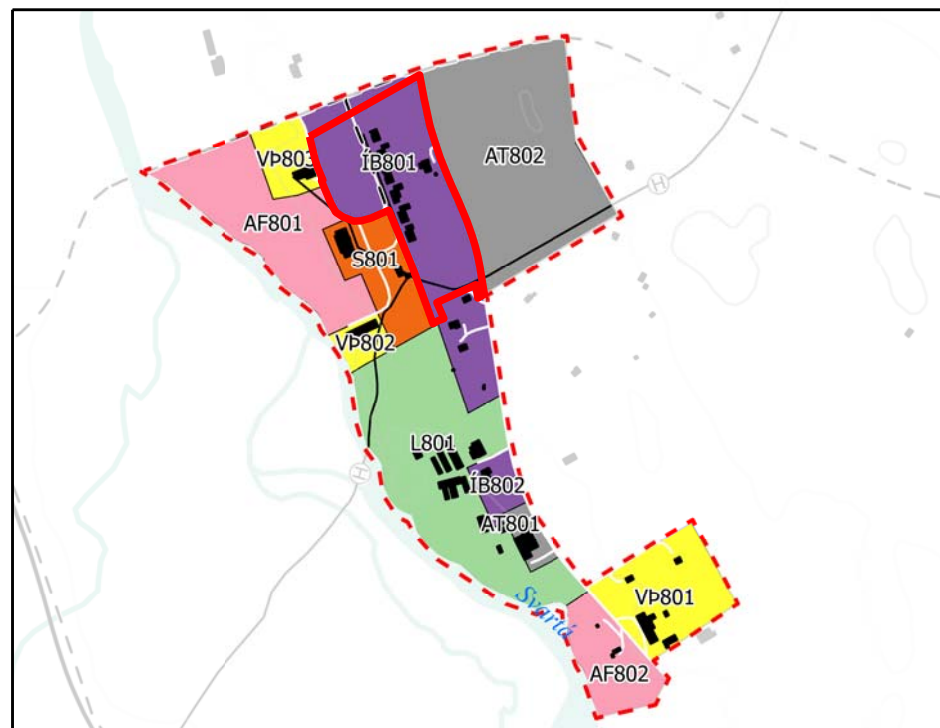


STEINSSTAÐIR Í TUNGUSVEIT - ÍBÚÐABYGGÐ - SKIPULAGSLÝSING

Skagafjörður



YFIRLITSMYND: FYRIRHUGAÐ SKIPULAGSSVÆÐI mkv. 1:2.000



AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035
STEINSSTAÐIR ÞÉTTBÝLISUPPDRAÐTUR mkv.1:10.000

UPPRUNI: VSÓ ráðgjöf

GREINARGERÐ

Viðfangsefni og aðdragandi

Skipulags- og byggingarnefnd Skagafjarðar lagði til við sveitarstjórn á 429. fundi sínum þann 17. mars 2022 að hafin yrði vinna við tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð á Steinsstöðum. Bókun skipulags- og byggingarnefndar var samþykkt á 423. fundi sveitarstjórnar þann 6. apríl 2022.

Ákveðið var að taka saman lýsingu á verkefninu í upphafi skipulagsvinnunnar í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr.123/2010. Í lýsingu koma fram áherslur sveitarstjórnar, upplýsingar um forsendur og fyrirhugað skipulagsferli skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

MEÐ KYNNINGU SKIPULAGSLÝSINGAR Í UPPHAFI VERKS GEFST HAGMUNAADILUM OG ÍBÚUM KOSTUR Á AÐ LEGGJA FRAM ÁBENDINGAR OG SJÓNARMÍÐ SEM GÆTU KOMIÐ AÐ GAGNI VIÐ GERÐ SKIPULAGSINS.

Skipulagssvæðið, staðhættir og núverandi ástand

Steinsstaðir í Tungusveit er fámennasta, skilgreinda þéttbýlissvæðið í Skagafirði. Hverfið er í um 11 km frá Varmahlíð og eru um 10 km að Hringvegi (1) um Skagafjarðarveg (752). Steinsstaðajörðin er talin landnámsjörð Kráku-Hreiðars og náði á árum áður á milli Svartár og Héraðsvatna. Býlið lagðist í eyði árið 1943 og 5 árum seinna var jörðinni skipt í sex parta.¹ Skipulagssvæðið og umhverfis það er ríkt af heitu vatni og í nálægt skipulagssvæðinu er að finna eina sundlaug og 2 minni laugar. Síðustu áratugi hefur átt sér stað þó nokkur uppbygging í ferðaþjónustu á svæðinu og er sú uppbygging enn í gangi. Svæðið er veðursælt, alla jafna snjólítið og ekki vindasamt nema í suðvestan átt.

Framlögð skipulagslýsing fyrir deiliskipulag íbúðarbyggðar Steinsstöðum í Skagafirði unnin af Stoð ehf. verkfræðistofu. Skipulagssvæðið nær yfir 3,8 ha svæði sem afmarkast af landamerkjum Steinsstaða og Reykja að norðan, Steinsstaðaskóla og félagsheimilinu Árgarði að vestan, Merkigarsvegi(7575) að austan og landamerkjum að sunnan. Innan skipulagssvæðisins er íbúðarbyggð sem samanstendur af einbýlishúsum auk grænna svæða. Merkigarsvegur(7575) er héraðsvegur af vegtegund D skv. vegaskrá 2021.

Fyrir eru 7 landnúmer á skipulagssvæðinu, Lækjarbakki 3-13 og Lækjarbrekka 8 sem stendur við Merkigarsveg. Á þessum lóðum eru einbýlishús.

Norðan við skipulagssvæðið er jörðin Reykir, landnr. 146213 og eru landamerki óhnitsett. Eitt af viðfangsefnum deiliskipulags verður að hnitsetja landamerki sem liggja að skipulagssvæðinu.

Sunnarlega á skipulagssvæðinu er hitaveitusvæði sem er nýtt m.a. af Skagafjarðarveitum. Í skipulaginu verður svæðið afmarkað og settir skilmálar um það í samráði við Skagafjarðarveitur.

Markmið, viðfangsefni og áherslur

Við skipulagsvinnuna verður horft til þess að fjölga íbúðarlóðum á svæðinu í tengslum við þá byggð sem fyrir er og viðhalda byggðarmynstri.

Skipulagið fellur vel að heildarmyndinni miðað við notkun og byggðarmynstur, þá eru helstu viðfangsefni m.a.:

- Skilgreining lóðagerða, byggingarreita og almennra byggingarskilmála.
- Aðkomuleiðir, bílastæði og gönguleiðir.

Staða skipulags

Aðalskipulag.

Í aðalskipulagi Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035 er skipulagssvæðið skilgreint á landnotkunarreit, íbúðarbyggð nr. ÍB-801. Skilmálar í aðalskipulagi fyrir íbúðarbyggð á Steinsstöðum eru teknir saman í töflunni hér að neðan.

Nr.	Notkun	Lýsing	Stærð [ha]	Fjöldi nýrra íbúða	Núv. íbúðir	Fjöldi íbúða
ÍB-801	Íbúðarbyggð	Lækjarbakki - Steinaborg	4,6	10	9	19
Svæði						
Áherslur og aðgerðir						
Íbúðarbyggð ÍB-801	Leiðarlíós fyrir þróun íbúðarbyggðar á Steinsstöðum er að skilgreina hana sem samstæða heild í góðu samhengi við núverandi byggð til að stuðla að hagkvæmri nýting innviða. Á Steinsstöðum eru 12 íbúðarhús, þar af eru 6 við íbúðargötuna Lækjabakka. Aukin uppbygging á svæðinu styrkir grundvöll búsetu og nýtir innviði betur. Miðað er við að íbúðarbyggðin þróist einkum við Lækjabakka og meðfram Merkigarsvegi að Laugarmýri. Heimilt er að fjölga íbúðarhúsnæði um helming á forsendum deiliskipulags. Byggð við Lækjabakka taki mið af byggð sem fyrir er við götuna. Byggð við Merkigarsveg geti verið með stærri lóðum.					

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Götur og gangstígar

Helstu gönguleiðir um svæðið eru gangstéttar sem liggja við hlið gatna. Eitt af viðgangsefnum deiliskipulags er að greina gönguleiðir á svæðinu þannig að tengingar milli svæða verði augljós og greinileg. Ekki er gert ráð fyrir að lega gatna breytist.

¹ Hjalti Pálsson (2004). *Bygðasaga Skagafjarðar – III. bindi. Lýtingsstaðahreppur*. Sauðárkrúkur: Söguleg Skagafirðinga.#

Minjavernd

Fyrir liggur skýrsla Bygðasafns Skagafirðinga um fornleifaskráningu Steinsstaða í Skagafirði frá árinu 2000. Þar eru skráðar 33 fornleifar, þar af 4 innan skipulagssvæðis sem allar eru horfnar. Skýrsla þessi verður höfð til hlíðsjónar við vinnslu deiliskipulagsins. Þá er Minjastofnun Íslands er skráður umsagnaraðili fyrir og verður leitast eftir sjónarmiðum stofnunarinnar snemma á vinnslutíma skipulagsins.

Veitur og fjarskipti

Skagafjarðarveitur þjónusta Steinsstaði með neysluvatn og hitaveitu. Þjónustumiðstöð Sveitarfélagsins hefur umsjón með fráveitu. Hitaveitu-, vatns- og fráveitulagnir hafa verið lagðar í götur innan skipulagssvæðisins, auk rafveitu og gagnaveitu að hluta.

Tengsl við aðrar áætlanir

Ekki eru tengsl við aðrar áætlanir.

Náttúruvá, sjóvarnir

Engin hættu stafar af sjó eða landi.

Umhverfisáhrif

Í deiliskipulagstillögunni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka lag nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Metin verða líkleg áhrif umhverfisþátta eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til sbr. 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Markmið deiliskipulagsins eru m.a. skilgreining lóða, byggingarreita og heildstætt yfirbragð fyrir áformaða uppbyggingu. Markmiðin eru í samræmi við stefnu sveitarfélagsins og ekki talin hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

Kynningar og samráð

Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd Sveitarfélagsins Skagafjarðar og sveitarstjórn Skagafjarðar. Að fenginni staðfestingu sveitarstjórnar verður lýsingin send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum. Skipulagslýsingin verður auglýst í auglýsingablaði og heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjordur.is og höfð til sýnis í ráðhúsi sveitarfélagsins Skagafjarðar á opnunartíma á milli kl.10-12 og kl.12:30-15. Með því er umsagnaraðilum og öðrum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem gagnast gætu skipulagsgerðinni.

Ábendingar skulu vera skriflegar og og merktar „Steinsstaðir Deiliskipulag“ og skal nafn, sendanda, kennitala og heimilisfang koma fram. Þær skal senda á: Sveitarfélagið Skagafjörður

Skagafirðingabraut 19-21, 550 Sauðárkrúki

Eða á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is.

Skipulagstillaga verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með samþykki skipulags- og byggingarnefndar Skagafjarðar og sveitarstjórn.

Samráðs- og umsagnaraðilar verða :

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skagafjarðarveitur
- Míla
- RARIK

Tíma og verkáætlun

- Júlí 2022 : Skipulagslýsing lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn.
- Júlí 2022 : Skipulagslýsing send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum til umfjöllunar og auglýst í 3 vikur.
- September 2022 : Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulags- og byggingarnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar. Auglýsing deiliskipulagstillögu, 6 vikur.
- Október 2022 : Athugasemdafresti deiliskipulagstillögu lýkur.
- Október 2022 : Yfirferð athugasemda, deiliskipulag samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Október/November 2022 : Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda#



SKIPULAGSLÝSING

Dags. 13.07.2022	STEINSSTAÐIR, SKAGAFIRÐI Tillaga að deiliskipulagi	Útgáfa. 1.0	Verknr. 562927001
Dags. br. --	Hannað/Teiknað, BMÁ/ÍBÁ	Kvarði. 1:2000	Blaðast. A2
			Uppdráttur nr. SL01

Skrá: 56297001DSK-SL01.dgn