



SVEITARFÉLAGIÐ SKAGAFJÖRÐUR
DEILISKIPULAG FRÍSTUNDBYGGÐAR VIÐ
VARM AHLÍÐ

Greinargerð - **tillaga**

26.05.2023

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

2320-023-DSK-001-V02

HÖFUNDUR

Anna Bragadóttir/Margrét M. Róbertsdóttir

RÝNT

Ásgeir Jónsson/Anna Bragadóttir/Ingibjörg Sveinsdóttir

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann

f.h. Sveitarfélagsins Skagafjarðar

Skipulagslýsing deiliskipulags var auglýst frá 01.06.2022 með athugasemdafresti til 23.06.2022.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	7	8	ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR	15
1.1	MARKMIÐ	7	8.1	HÖNNUN OG UPPDRÆTTIR	15
1.2	SKIPULAGSGÖGN	7	8.2	MÆLIBLÖÐ	15
2	FORSENDUR	8	8.3	OFANVATN	15
2.1	UMHVERFI	8	8.4	FRÁGANGUR LÓÐAR	15
2.2	FORNMINJAR	8	8.5	BRUNAVARNIR	15
2.3	VEÐURFAR	9	9	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	16
3	HÚSAKÖNNUN/NÚVERANDI MANNVIRKI	10	9.1	VÆGI UMHVERFISÁHRIFA	16
4	VERNDARSVÆÐI	11	9.2	UMHVERFISÞÆTTIR, MATSSPURNINGAR OG VIÐMIÐ	16
5	RAFLÍNUR	11	9.3	SAMANBURÐUR VALKOSTA	17
6	TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	11	9.4	NIÐURSTAÐA	18
6.1	LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026	11	10	MÁLSMEDFERÐ	18
6.2	AÐALSKIPULAG SKAGAFJARÐAR 2020-2035	11	10.1	SAMRÁÐ OG KYNNING	18
7	SKIPULAGSSKILMÁLAR	12	10.2	UMSAGNARÆDILAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU	18
7.1	JARÐA- OG LÓÐAMÖRK	13	11	SKIPULAGSFERLI	18
7.2	BYGGINGARHEIMILDIR	13	12	HEIMILDIR	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
7.3	SAMGÖNGUR OG BÍLASTÆÐI	13			
7.4	VEITUR	13			
7.4.1	FRÁVEITA	13			
	NEYSLUVATN	14			
7.4.2	14				
7.4.3	HITAVEITA	14			
7.4.4	RAFMAGN	14			
7.5	SORP	14			
7.6	VARÐVEISLA MINJA	14			
7.7	OPIÐ SVÆÐI	15			
7.8	KVAÐIR	15			

1 INNGANGUR

Sveitarfélagið Skagafjörður leggur fram deiliskipulag fyrir frístundabyggð við Varmahlíð. Um er að ræða svæði í landi Reykjarhóls, sem skráð er sem Reykjarhóll land, með landeignanúmerið 193616 í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Skipulagssvæðið er 27,8 ha og liggur milli Víðimýrarár og Reykjarhóls. Nú þegar eru byggðar frístundalóðir austan Reykjarhólsvegar. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem frístundabyggð. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Aðkoma að svæðinu er frá þjóðvegi nr. 1 um Birkimel og um götuna Reykjarhól. Áætlað er að nýr vegur tengist þjóðvegi ofan byggðar í Varmahlíð sem verður þá helsta aðkomuleið að svæðinu sbr. aðalskipulag.

Líkleg áhrif af stefnu deiliskipulagsins á umhverfið eru metin skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 og eru sett fram í umhverfismatskýrslu í kafla 6.

1.1 Markmið

Helstu markmið með deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

Koma til móts við sýndan áhuga þeirra sem vilja dveljast á svæðinu.

Skapa afleidd störf og tekjur fyrir sveitarfélagið.

Setja skilmála fyrir þegar byggðar frístundalóðir og heimila nýjar frístundalóðir.

1.2 Skipulagsgögn

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

Deiliskipulagsuppráttur í mkv. 1:2.500.

Greinargerð með forsendum og umhverfismatskýrslu.

2 FORSENDUR

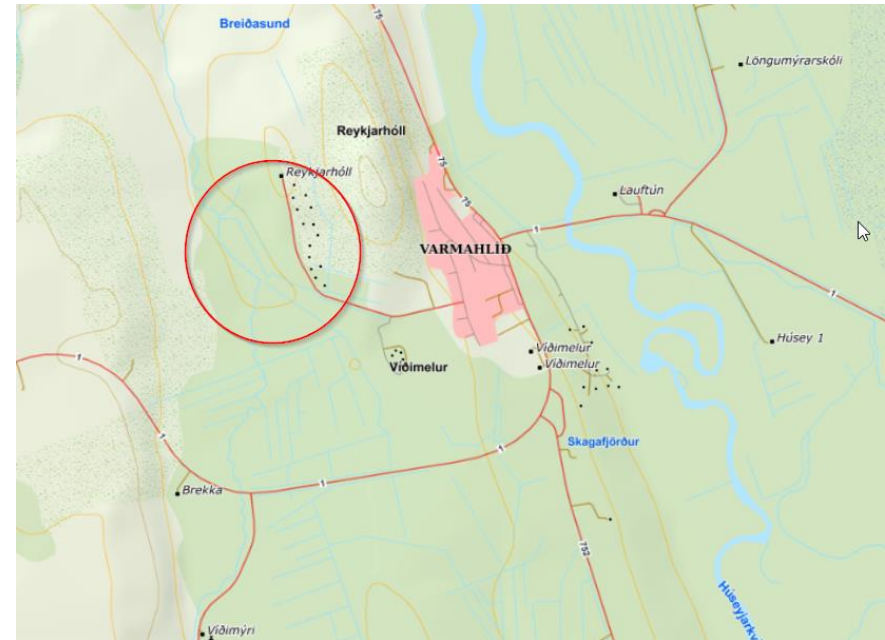
Alls eru skráð 214 frístundahús í Sveitarfélaginu Skagafirði en auk þeirra eru nokkur hús, aðallega á Sauðárkróki og Hofsósi, aðeins notuð til orlofsdvalar. Samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er fjöldi frístundahúsa á Norðurlandi vestra minni en í flestum landshlutum. Því er eðlilegt að líta til þess að veruleg fjölgun geti orðið á byggingu slíkra húsa á næstu misserum.

2.1 Umhverfi

Skipulagssvæðið liggur vestan þéttbýlismarka Varmahlíðar. Núverandi aðkoma að svæðinu frá Þjóðvegi 1 er um þéttbýlið í Varmahlíð um Skólaveg, Birkimel og svo um Reykjarhól sem er safnbraut sem nær að íþróttavelli og tjaldsvæði staðarins og áfram til norðurs meðfram núverandi frístundabyggð. Gert er ráð fyrir nýrri aðkomu að svæðinu sbr. aðalskipulag, af Norðurlandsvegi um Víðimel. Landið hallar frá skógræktinni, sem er austan við svæðið, bæði til vesturs og suðurs. Svæðið er að hluta til grasi gróið og meðfram aðkomuvegi að bænum Reykjarhóli er ógróinn melur þaðan sem gott útsýni er til norðurs og suðurs.

Reykjarhólsskógur er skógarreitur ofan byggðarinnar í Varmahlíð og nær inn á skipulagssvæðið að núverandi frístundabyggð. Í skóginum eru merktar gönguleiðir og áningarstaðir og á hólnum er útsýni til allra átta.

Meðfram skipulagssvæðinu að vestan liggur Víðimýrará. Áin fer ekki yfir bakka sína í leysingum og í henni er lítil veiði.



MYND 1. Yfirlitsmynd af svæðinu – merkt með rauðum hring.

2.2 Fornminjar

Fornleifafræðingur skráði minjar á svæðinu árið 2022 fyrir deiliskipulag frístundabyggðarinnar við Reykjarhól í Varmahlíð. Í ljós kom að minjar á svæðinu eru í hættu vegna skipulagsins. Eru minjarnar sýndar á skipulagsupprætti.

Reykjarhóll 2778-1 (R14060 90 – 1)

Bæjarhóll og tóftir sem hafði hlutverk sem híbýli. Grjóthlaðinn kjallari stendur enn en húsið var rífið einhvern tímann á árunum 2003 – 2010.

Minjarnar eru í hættu vegna framkvæmda skv. fornminjaskýrslu en ekki verður settur byggingarreitur innan 15 metra helgunarsvæðis minjanna.

Reykjarhóll 2778-2 (R14060 90 – 2)

Gamli sýsluvegurinn sem hafði hlutverk sem reiðvegur og var lagður austan við íbúðarhúsið á Reykjarhóli vestan í Reykjarhólnum. Er farinn undir lóðirnar við Reykjarhólsveg 20a, 18b og 16b.

Reykjarhóll 2778-3 (R14060 90 – 10)

Íbishólsgötur lágu upp frá smá brekku frá Víðimýraránni til suðurs. Voru mjög djúpar reiðgötur sem nú eru horfnar í gras. Ekkert sést eftir af götunum.

Reykjarhóll 2778-4

Vað sem er í um 130 m suðvestur af gamla bænum 2778-1, sem enn er í notkun.

Vaðið er ekki í hættu vegna framkvæmda.

Reykjarhóll 2778-5

Hringlaga tóft sem er grasi gróin, í brekku um 220 m suðvestan við íbúðarhúsið á Reykjarhóli og 85 m vestan við Reykjarhólsveg. Tóftin er í hættu vegna framkvæmda.

Reykjarhóll 2778-6 (SK-641:001?)

Gata sem er gömul reiðgata um 47 m löng og er djúp á köflum. Var notuð sem reiðleið, er rétt vestan við tóft 2778-5. Ekki sjást ummerki eftir leiðina í landi Reykjarhóls né Grófargils og líklegt að hún hafi horfið í gróður þegar hætt var að nota hana. Leiðin er í hættu vegna framkvæmda.

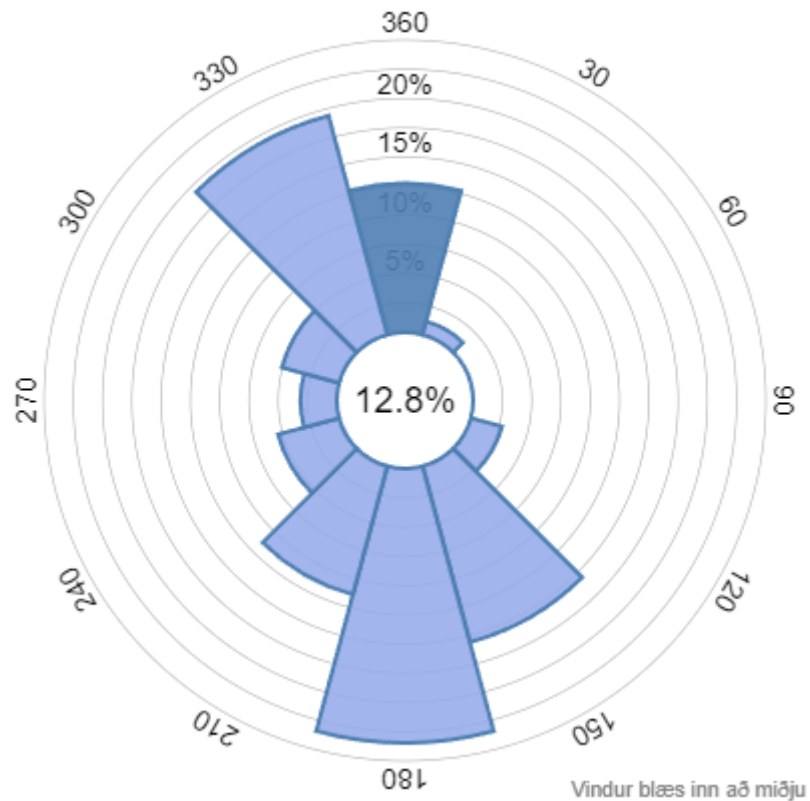
Reykjarhóll 2778-7 (R-14060 90 – 45)

Handgrafinn skurður um 280 m langur sem liggur 175 m suðvestan við íbúðarhúsið á Reykjarhóli. Skurðurinn er í hættu vegna framkvæmda.

2.3 Veðurfar

Skagafjörður er rómaður fyrir milt veðurfar og er snjóléttur miðað við norðlæga legu hans en getur þó verið sveiflukennt. Slæmt veður er ekki algengt en þó helst í janúar – mars með suðlægum áttum. Því er hentugt fyrir svæðið að byggt verði upp frístundasvæði. Snjósöfnun á svæðinu er helst í suðvestanátt.

Hver geiri vindrósar (mynd 2) sýnir tíðni vindáttar úr þeirri átt og byggir á lofthjúpsreikningum en ekki mælingum. Eins og sjá má eru sunnan áttir ríkjandi og er töluleg stærð þess vindáttargeira sem litaður er dökkblár birt í miðju vindrósarinnar.



MYND 2. Vindrós, norðan Varmahlíðar með hrýfi 0,3 og vindhraða í 10 m hæð. ¹

¹ (Veðurstofa Íslands, www.vindatlas.vedur.is)

² (Húsnæðis og Mannvirkjastofnun 2022).

2.4 Húsakönnun/núverandi mannvirki

Á deiliskipulagssvæðinu eru þegar 15 byggðar frístundalóðir og eru elstu húsin byggð árið 2002.

TAFLA 1. Byggðar lóðir, gögn úr Húsnæðis og Mannvirkjastofnun¹

STAÐFANG	LANDEIGNARNÚMER	BYGGINGARÁR	BIRT STÆRÐ M2
Reykjarhólsvegur 2A	L208426	2006	50
Reykjarhólsvegur 2B	L208427	2006	50
Reykjarhólsvegur 4A	L208428	2006	50
Reykjarhólsvegur 4B	L208429	2010	55,2
Reykjarhólsvegur 6	L193646	2002	55,2
Reykjarhólsvegur 8	L193650	2002	69,2
Reykjarhólsvegur 10	L208430	2006	55,2
Reykjarhólsvegur 12	L208431	2006	50
Reykjarhólsvegur 14	L208432	2006	50
Reykjarhólsvegur 16A	L208433	2006	60,9
Reykjarhólsvegur 16B	L208434	2013	92,1
Reykjarhólsvegur 18A	L208435	2006	60,9
Reykjarhólsvegur 18B	L208436	2006	60,9
Reykjarhólsvegur 20A	L208438	2006	107,8
Reykjarhólsvegur 20B	L208439	2020	77,4

Í tengslum við gerð deiliskipulags eru tilmæli um að fram fari húsakönnun á þegar byggðum svæðum. Markmiðið er að stuðla að vernd og varðveislu byggðar vegna svipmóts, menningarsögu eða listræns gildis í samræmi við

lög um verndarsvæði í byggð nr. 87/2015. Í gr. 5.3.2.1 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013, segir *”Í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar og setja markmið og skilmála um verndun og viðhald á grunni þeirrar könnunar”*.

Ekki er gerð formleg húsakönnun þar sem um svo nýlega byggð er að ræða og öll byggð hús, hefðbundin frístundahús sem ekki hafa hátt verndargildi.

2.5 Verndarsvæði

Samkvæmt vistgerðarkortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands eru helstu vistgerðir á svæðinu tún og akurlendi (L14.02) en með öðrum vistgerðum inn á milli s.s. snarrótarvist (L9.4) og starungsmýrarvist (L8.9) sem eru með hátt verndargildi og á lista Bernarsamningsins frá 2014 en með allmikla útbreiðslu á landsvísu, starmóavist (L10.3) og stinnstararvist (L9.1) sem eru með miðlungs verndargildi. Hafa skal í huga nákvæmni vistgerðakorta, sem miðast við kvarða í 1:25.000 eða minni. Svæðið er ekki á náttúruminjaskrá og þar er ekki sérstök vernd náttúruferibæra.

2.6 Raflínur

Jarðstrengur Raríks fer í gegnum svæðið eins og kemur fram á uppdrætti. Sunnan við skipulagssvæðið er raflína sem nær inn á skipulagssvæðið að sunnanverðu milli lóða 3 og 5 við götu B. Raflínan er sýnd á uppdrætti auk helgunarsvæðis.

3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar. Frístundabyggð verði á afmörkuðum en samfelldum svæðum sem gefa kost á tækifærum til útiveru en þess jafnframt gætt að frístundasvæðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar og náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Samræmi deiliskipulagstillögu við landsskipulagsstefnu

Deiliskipulagið fellur vel að landsskipulagsstefnu en verið er að auka heimildir til uppbyggingar á þegar byggðu frístundasvæði þar sem núverandi innviðir s.s. aðkomuvegur og lagnir nýtast til nýrra framkvæmda.

3.2 Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035

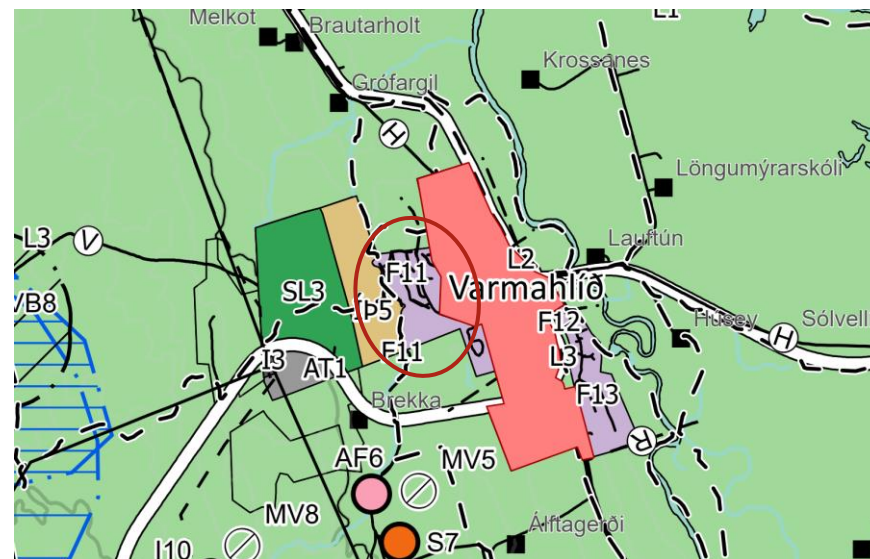
Í gildi er Aðalskipulag Skagafjarðar 2020-2035 sem tók gildi í apríl 2022. Svæðið er á skilgreindu svæði fyrir frístundabyggð nr. F-11 þar sem heimiluð eru allt að 50 frístundahús. Í aðalskipulaginu eru alls heimildir fyrir a.m.k. 510 frístundahús.

Skipulagsákvæði fyrir frístundabyggð eru eftirfarandi:

- Skilmálar fyrir frístundabyggð eru settir í deiliskipulagi. Þar skal kveðið á um stærð og gerð húsa, efnisnotkun og útlit húsa, aðkomuvegi, bílastæði og veitur, svo sem vatnsöflun og fráveitu.
- Áhersla skal lögð á góða ásýnd frístundabyggðar og að hún falli vel að landslagi. Almennt skal frístundabyggð vera sem mest samfelld og samnýta aðkomuvegi frá þjóðvegum og aðra innviði svo sem vatns- og fráveitu, rafveitu og ljósleiðara. Að jafnaði er miðað við að lóðir fyrir frístundahús séu um 0,5 ha en stærð einstakra lóða innan hvers svæðis má vera fjölbreytileg.
- Almennt nýtingarhlutfall lóða er 0,03 á svæðum fyrir frístundabyggð þó þannig að nýtingarhlutfall geti orðið allt að 0,05 fyrir lóðir minni en 0,4 ha.
- Við gerð deiliskipulags fyrir frístundabyggð skal þess gætt að hún raski ekki vistgerðum sem njóta sérstakrar verndar, skv. lögum um náttúruvernd, og skerði ekki landbúnaðarland í I. eða II. flokki, sbr. kafla 10.1 um flokkun landbúnaðarlands.
- Við gerð deiliskipulags skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands um skráningu minja og skilmála um minjar.

TAFLA 2. Hluti töflu 22.1 Frístundabyggð á bls 138 í greinargerð.

NR.	STAÐUR	STÆRD [HA]	HÁMARKSFJÖLDI HÚSA	DEILISKIPULAG Í GILDI
F-11	Vestan við þéttbýlið í Varmahlíð, við Reykjarhólsveg	33,0	50	Nei



MYND 3. Sveitarfélagsuppráttur sem sýnir nágrenni Varmahlíðar. Frístundasvæðið er innan rauða hringsins.

Samræmi deiliskipulagstillögu við aðalskipulag

Deiliskipulagið er í samræmi við gildandi aðalskipulag. Svæðið var ekki metið með tilliti til hæfni til ræktunar við gerð aðalskipulags þar sem svæðið var ekki skilgreint sem landbúnaðarland.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

Skipulagssvæðið tekur yfir 27,8 ha svæðis í landi Reykjarhóls. Afmörkun svæðisins liggur milli Víðimýrarár og Reykjarhóls. Nú þegar eru 15 frístundalóðir austan Reykjarhólsvegar. Á skipulagssvæðinu er gert ráð

fyrir 26 nýjum frístundalóðum. Á uppdrætti er sýnd aðkoma að lóðunum, og byggingarreitir. Uppbygging á skipulagssvæðinu verður áfangaskipt þar sem fyrsti áfangi verður við Götu B.

4.1 Jarða- og lóðamörk

Breyting er gerð á jarðamörkum Reykjarhóls þar sem mörkin eru mjög líklega teiknuð á grunni fyrir tíð þeirrar tækni sem við búum við í dag. Breyting á jarðarmörkum mun verða gerð vestan megin á landinu og munu ný mörk fylgja núverandi legu Víðimýrarár. Núverandi og ný lóðamörk eru sýnd á uppdrætti.

4.2 Byggingarheimildir

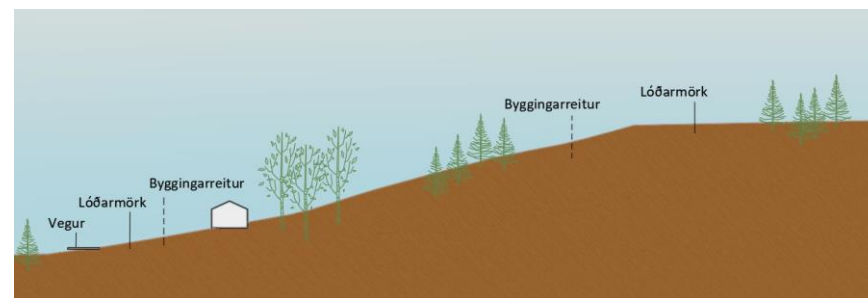
Við Götu A og Götu B er hámarksnýtingarhlutfall er 0,03 á hverri lóð. Heimilt er að byggja eitt frístundahús og eitt gestahús/geymslu á hverri lóð. Þakgerð og mænisstefna er frjálst en leitast skal við að hafa innbyrðis samræmi innan lóðar. Efnisval bygginga skal vera vandað og skal gæta innbyrðis samræmis á hverri lóð. Reynt skal að fella byggingar sem best að landi. Vanda skal frágang bygginga og bílastæða.

Byggingarreitur B1 – Leyfilegt að hafa 1 hæð. Hámarksvegghæð 4 m og hámarkshæð 6 m, byggingarreitir eru almennt 10 m frá lóðarmörkum en vestan megin verða þeir 5 m frá lóðarmörkum vegna hæðar í landi.

Byggingarreitur B2 – Leyfilegt að hafa 2 hæðir. Hámarksvegghæð 6 m og hámarkshæð 8 m, byggingarreitir eru almennt 10 m frá lóðarmörkum en vestan megin verða þeir 5 m frá lóðarmörkum vegna hæðar í landi.

Á þegar byggðum lóðum, sjá töflu 1, er ekki gert ráð fyrir frekari uppbyggingu og skal gerð breyting á deiliskipulagi ef til þess kemur.

Sniðmyndir



MYND 4. Sniðmynd tekin frá austri til vesturs, sem sýnir snið lóðar nr. 10.

4.3 Samgöngur og bílastæði

Aðkoma að svæðinu er frá Þjóðvegi nr. 1 um Birkimel og um götuna Reykjarhól. Aðkoma er sýnd á uppdrætti og verða bílastæði innan byggingarreita.

4.4 Veitur

4.4.1 Fráveita

Frárennsli verður veitt í hreinsivirki innan skipulagssvæðis, frágangur og gerð hreinsivirkja og frárennislagna skal vera í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Samnýta skal hreinsivirki eins og kostur er. Staðsetning og fjöldi hreinsivirkja á uppdrætti er leiðbeinandi.

4.4.2 Neysluvatn

Neysluvatn nærliggjandi svæða kemur frá Varmahlíðarveitu. Gert er ráð fyrir stækkun stofnlagnar á svæðinu fyrir stækkun frístundabyggðar og mun sú framkvæmd hefjast á næstu tveimur árum.

4.4.3 Hitaveita

Heitt vatn er fengið frá Skagafjarðarveitum sem sjá um hitaveitu á svæðinu. Gert er ráð fyrir því að lagnir fylgi vegum innan skipulags-svæðisins.

4.4.4 Rafmagn

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og að lagnir fylgi vegum.

4.5 Sorp

Sorp skal flokkað og skilað á viðeigandi gámasvæði. Hægt er að nálgast reglur um flokkun heimilisúrgangs á heimasíðu sveitarfélagsins.

4.6 Varðveisla minja

Á svæðinu eru skráðar fornleifarnar:

Reykjarhóll 2778-1 (R14060 90 – 1)

Reykjarhóll 2778-2 (R14060 90 – 2)

Reykjarhóll 2778-3 (R14060 90 – 10)

Reykjarhóll 2778-4

Reykjarhóll 2778-5

Reykjarhóll 2778-6 (SK-641:001?)

Reykjarhóll 2778-7 (R-14060 90 – 45)

Fornleifarnar teljast í mikilli hættu vegna framkvæmda.

Minjastofnun Íslands gaf umsögn vegna minjanna sem skráðar eru og voru minjar sem ekki voru þess eðlis að taka þyrfti tillit til í skipulagi. Þær minjar eru: 2778-2, 2778-3, 2778-4, 2778-6 og 2778-7.

Þarf því að merkja tóft (2778-5) á framkvæmdartíma þar sem hún telst í hættu.

Á lóðum 14 og 15 við götu B er óvíst hversu langt til suðurs minjar ná og þarf að fara fram könnun áður en hægt verður að taka afstöðu til hugsanlegra áhrifa af skipulaginu. Framkvæmd verður forkönnun á umfangi minja á umræddum lóðum og þegar niðurstöður liggja fyrir er hægt að meta hvort gera þurfi breytingar á skipulaginu.

Allar framkvæmdir skulu taka tillit til fornleifa. Á framkvæmdartíma skal merkja allar fornleifar sem eru í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaaðilum til að fyrirbyggja óþarfa rask.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. Laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

4.7 Opið svæði

Gönguleiðir, reiðleið og leiksvæði eru innan svæðis sem koma fram á uppdrætti og einnig eru þar opin svæði sem ekki verður byggt á. Um reiðleiðina er ekki heimilt að fara með lausan rekstur.

4.8 Kvaðir

- Á lóðunum Reykjarhólsvegi 2A og 4A er kvöð um umferðarrétt að lóð nr. 4B.
- Á lóðum Reykjarhólsvegi 18A, 18B og 20A er kvöð um umferðarrétt að lóðum nr. 16B, 18B og 20B.
- Kvöð er á Reykjarhóli L193616 um vegi innan svæðisins, eins og þeir eru sýndir á skipulagsuppdrætti.

5 ALMENNIR BYGGINGARSKILMÁLAR

5.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag bygginga á lóðinni.

5.2 Mæliblöð

Á mæliblöðum skal sýna stærðir lóða, byggingareiti húsa og fjölda bílastæða. Þá skal sýna skipulag og frágang lóða og lóðamarka.

5.3 Ofanvatn

Í gr. 5.3.2.14 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013 segir að stefnt skuli að því að ofanvatni, s.s. regnvatni af þökum og hörðu yfirborði, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seytlei smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarfyllingunni.

5.4 Frágangur lóðar

Öllu jarðraski skal haldið í lágmarki við uppbyggingu á svæðinu svo sem við byggingu húsa, gerð göngustíga og vega. Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hætta stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama. Að jafnaði skal ekki láta lausamuni s.s. gáma standa til lengri tíma innan lóðar án tilskilinna leyfa.

Lýsing skal vera lágstemmd og ljósi beint niður.

5.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfssvæðis Brunavarna Skagafjarðar og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni s.s. Víðimýrará. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Brunavarna

Skagafjarðar og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, miðast við brunaálag bygginga.

6 UMhverfismatsskýrsla

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram. Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Byggt verður upp frístundasvæði fyrir frístundahús.

Við gerð deiliskipulags skal, skv. gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, meta líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á aðliggjandi svæði og einstaka þætti skipulagsins sjálfs. Svo sem á vistkerfi, auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga o.fl. umhverfisþætti eftir því sem efni skipulagsins gefur tilefni til. Matið felst í verklagi sem beitt er til að stuðla að umhverfisvernd og sjálfbærri þróun við gerð skipulags og draga úr neikvæðum áhrifum framkvæmda, skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Umhverfismatið felur í sér mat á líklegum áhrifum þeirrar stefnu sem sett er fram.

6.1 Vægi umhverfisáhrifa

Í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um umhverfismat áætlana segir; „Vægi umhverfisáhrifa fer almennt eftir eðli, gerð, umfangi, tíðni og tímalengd breytinganna sem eru fyrirséðar á umhverfinu.“ Við mat á vægi áhrifa er litið til þess hvort áhrifin séu marktæk á svæðis-, lands-, eða

heimsvísu og nái til fjölda fólks og þess hvort áhrifin séu óafturkræf og til langs tíma. Áhrifin geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óviss.

6.2 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur, s.s. gróðurfar, landslag eða félagslegir þættir, sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem skoðuð er hverju sinni. Í skipulagslýsingu voru teknir þeir umhverfisþættir sem líklegt væru að yrðu valdir til umfjöllunar í umhverfisskýrslu. Áhrif af stefnu deiliskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin og gefin einkunn, m.a. eftir því hvort þau eru talin jákvæð eða neikvæð. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum sem eru:

- Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
- Greining á einkennum og vægi áhrifa á einstaka umhverfisþætti skv. fyrirbyggjandi gögnum.

Við matið er horft til neðan greindra umhverfisþátta og leitast við að svara matsspurningum m.t.t. þeirra viðmiða sem talin eru upp í töflunni:

TAFLA 3. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMhverfisþáttur	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Gróður	Áhrif á gróður.	Vistgerðarkortlagning Náttúrufræðistofnunar.
Ásýnd og landslag	Áhrif á ásýnd og landslag.	Landsskipulagsstefna 2015-2026.
Samfélag	Áhrif á atvinnulíf. Áhrif á íbúapróun og styrkingu byggðar.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

UMHVERFISPÁTTUR	MATSSPURNING	VIÐMIÐ
Minjar og verndarsvæði	Áhrif á náttúruminjar, fornminjar og verndarsvæði.	Stefna í aðalskipulagi. Aðalskráning fornminja.
Heilsa og öryggi	Umferðaröryggi. Útivistarmöguleikar. Hætta á mengun.	Stefna í aðalskipulagi. Landsskipulagsstefna 2015-2026.

6.3 Samanburður valkosta

Í umhverfismatsskýrslu eru bornir saman eftirfarandi valkostir:

Breytt skipulag - Svæðið byggist upp sem frístundasvæði í samræmi við deiliskipulag.

Núll kostur - Svæðið byggist ekki frekar upp sem frístundasvæði.

Breytt skipulag

Áhrif á gróður

Áhrif á gróður á svæðinu eru óveruleg. Vistgerðir á svæðinu eru með hátt verndargildi en áhrifin eru talin óveruleg þar sem um lítið svæði er að ræða og vistgerðir eru útbreiddar á landsvísu. Á svæðinu er aðeins skógur á hluta svæðisins þar sem þegar hefur verið byggt á. Gróðurinn á svæðinu mun njóta góðs af skjóli fleiri húsa á svæðinu. Svæðið er ekki talið mikilvægt búsvæði fugla og uppbyggingin mun ekki hafa neikvæð áhrif á fuglalíf í sveitarfélaginu vegna fjarlægðar við viðkvæm svæði. Raski á svæðinu verður haldið lágmarki.

Áhrif á ásýnd og landslag

Áhrif á ásýnd og landslag eru óveruleg. Ásýnd á svæðinu mun breytast með tilkomu bygginga og aðkomuvega en mannvirki verða lágreist og því ekki áberandi í landslagi. Auk þess sem trjágróður dregur úr ásýnd þeirra.

Áhrif á samfélag

Áhrif á samfélag eru jákvæð þar sem uppbygging á svæðinu eykur líkur á fjölgun starfa í sveitarfélaginu og eigendur frístundahúsa eru líklegir til að nýta sér þá þjónustu og afþreyingu sem er í boði. Umferð mun aukast að svæðinu en mun það verða óveruleg aukning. Umferð um nýja vegi innan skipulagssvæðisins hefur ekki áhrif á þá sumarhúsabyggð sem fyrir er á svæðinu.

Áhrif á minjar og verndarsvæði

Áhrif á minjar á svæðinu eru neikvæðar þar sem minjar eru innan skipulagssvæðisins. Á framkvæmdartíma skal merkja allar fornleifar sem eru í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaaðilum til að fyrirbyggja óþarfa rask til að draga eftir megni úr neikvæðum áhrifum. Á lóðum 14 og 15 við götu B er óvíst hversu langt til suðurs minjar ná og þarf að fara fram könnun áður en hægt verður að taka afstöðu til hugsanlegra áhrifa af skipulaginu. Framkvæmd verður forkönnun á umfangi minja á umræddum lóðum og þegar niðurstöður liggja fyrir er hægt að meta hvort gera þurfi breytingar á skipulaginu. Allt rask á fornminjum skal vera með samþykki Minjastofnunar Íslands.

Áhrif á heilsu og öryggi

Áhrif á heilsu og öryggi eru metin óveruleg/jákvæð þar sem gert verður ráð fyrir góðum frágangi vegtenginga og mannvirkja auk góðs frágangs

fráveitumála. Gert er ráð fyrir stígum innan svæðisins sem tengjast aðliggjandi svæðum og þéttbýlinu í Varmahlíð. Góðir útivistarmöguleikar verða því til staðar.

Núllkostur

Áhrif af núll kosti eru óveruleg fyrir alla þætti.

Ekki voru gerðir aðrir valkostir þar sem um land í einkaeigu er að ræða og eru áform landeiganda að nýta land sitt í samræmi við stefnu í aðalskipulagi.

6.4 Niðurstaða

Innan frístundasvæðisins eru minjar sem taka þarf tillit til við uppbyggingu á svæðinu og verður það gert í samráði við Minjastofnun. Raski verður haldið í lágmarki og gert verður ráð fyrir góðum frágangi vega, mannvirkja og fráveitu. Sveitarstjórn lítur þannig á að skipulagið hafi á heildina litið óveruleg áhrif á umhverfisþætti og er hlynnt uppbyggingu frístundasvæðisins með þeim skilmálum sem settir eru fram í deiliskipulagi.

7 MÁLSMEÐFERÐ

7.1 Samráð og kynning

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.- 42. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

7.2 Umsagnaraðilar deiliskipulagstillögu

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Umhverfisstofnun

8 SKIPULAGSFERLI

Gert er ráð fyrir að skipulagsferlið verði eftirfarandi:

