



KOLLGÁTA
arkitektúr - hönnun

HRAUN Í FLJÓTUM – SKAGAFIRÐI DEILISKIPULAG

GREINARGERÐ MEÐ DEILISKIPULAGI

25.04.2023

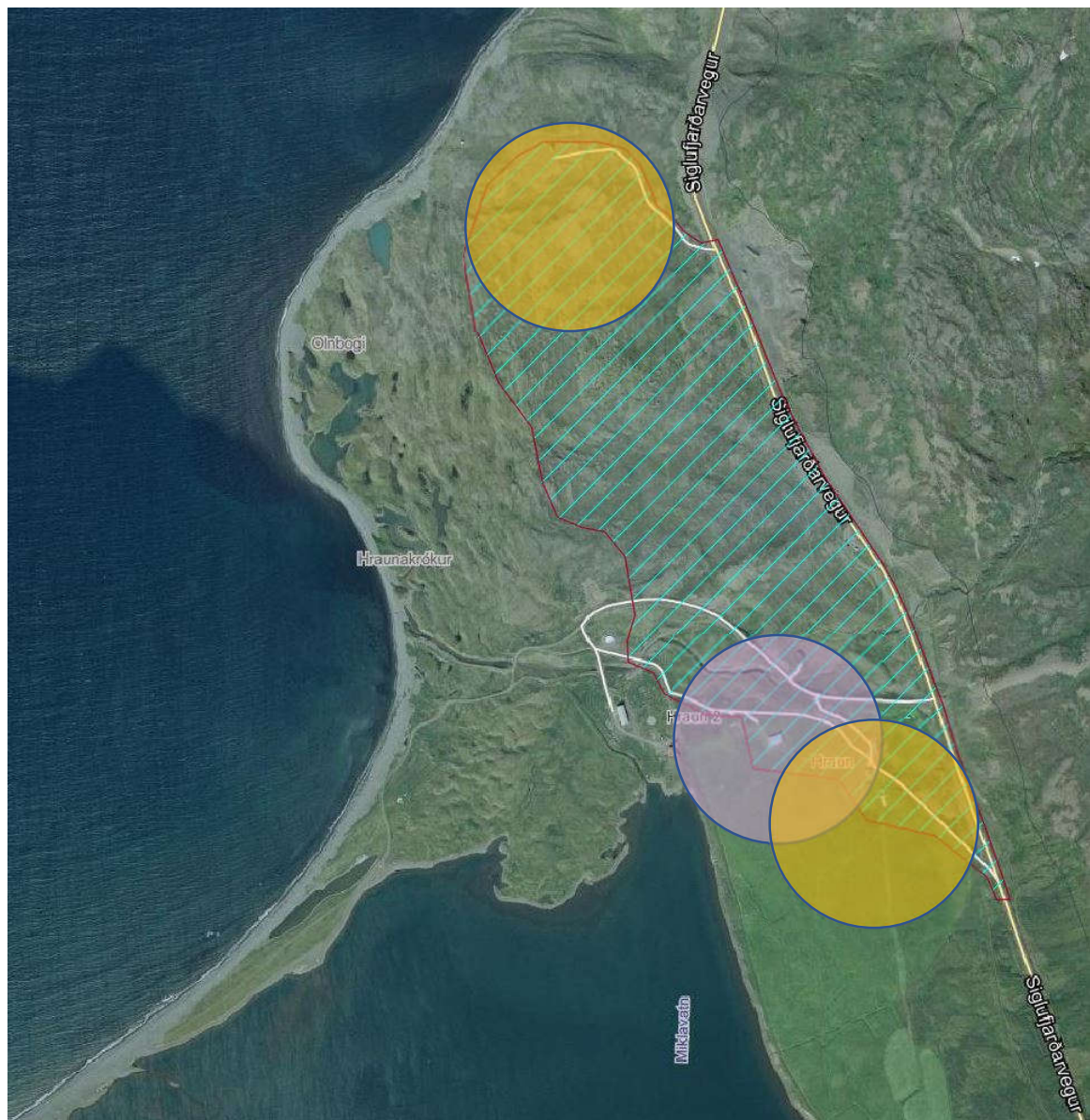
Efnisyfirlit

1	YFIRLIT OG FORSENDUR.....	2
1.1	ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS	3
1.2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ – ALMENN ATRIÐI	4
2	DEILISKIPULAG	4
2.1	ALMENNT	4
2.2	LÓÐIR - SKILMÁLAR	5
2.2.1	LÓÐ 1.....	5
2.2.2	LÓÐ 2.....	6
2.2.3	LÓÐ 3.....	6
2.2.4	LÓÐ 4.....	6
2.2.5	LÓÐ 5.....	7
2.2.6	LÓÐ 6.....	7
2.2.7	LÓÐ 7.....	7
2.2.8	LÓÐ 8.....	8
2.2.9	LÓÐ 9.....	8
2.2.10	LÓÐ 10.....	8
2.3	BYGGINGARREITIR.....	9
2.4	MÆLIBLÖÐ	9
2.5	GÖTUR OG LÝSING	10
2.6	VEITUR OG LAGNIR	10
2.6.1	VATNSVEITA	10
2.6.2	FRÁVEITA.....	10
2.6.3	RAFVEITA.....	10
2.6.4	LJÓSLIÐARI	10
2.7	FORNMINJAR.....	10
3	ÁHRIFAMAT.....	11
4	KYNNING OG AUGLÝSING	12
5	AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA	12

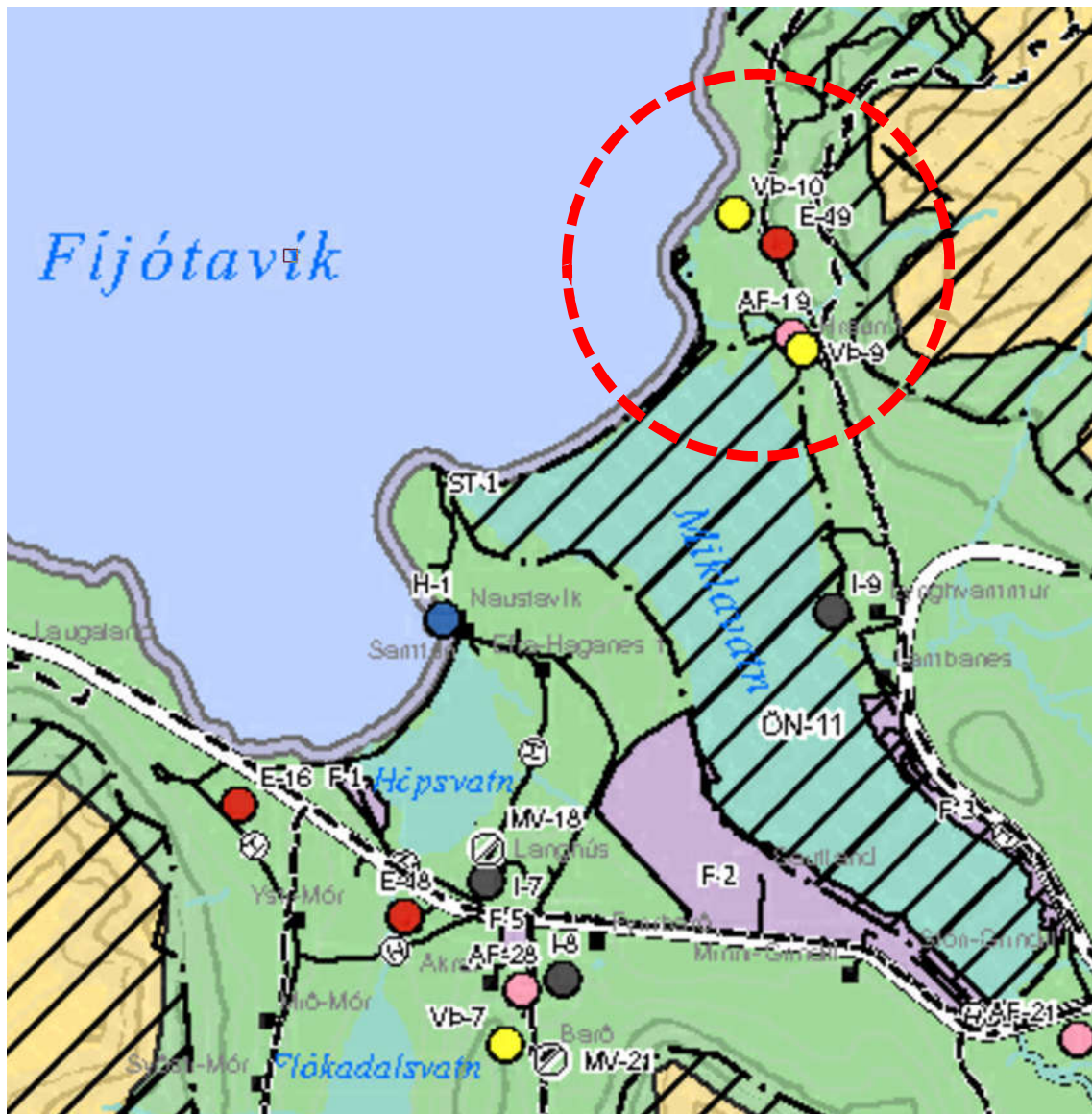
1 YFIRLIT OG FORSENDUR

Jörðin Hraun í Fljótum er hefur verið skilgreind í aðalskipulagi Skagafjarðar sem hefðbundin jörð til landbúnaðarnotkunar en í breyttu aðalskipulagi 2022-2035 eru tvö svæði innan jarðarinnar skilgreind sem annars vegar Verslunar- og þjónustusvæði (gul) og hins vegar Afþreyingar- og ferðamannasvæði (bleik). Nýtt aðalskipulag Skagafjarðar 2022-2035 er því meginforsenda fyrir deiliskipulagi þessu.

Skipulagið er unnið eftir hnitsettum kortagrunni frá verkfræðistofunni VSÓ og drónamælingu af hluta skipulagssvæðisins (suðurhluta), gerðri verkfræðistofunni Eflu í október 2021.



Mynd 1.1. Afmörkun deiliskipulagssvæði og skilgreiningar í aðalskipulagi.



Mynd 1.2. Hluti af Aðalskipulagi Skagafjarðar 2022-2035 – sýnir afstöðu skipulagssvæðisins.

1.1 ÁHERSLUR DEILISKIPULAGSINS

Að beiðni landeiganda hefur teiknistofan Kollgáta ehf nú unnið deiliskipulag fyrir svæðin tvö sem áður eru nefnd. Markmið deiliskipulagsins er að gera landeiganda kleift að hefja uppbyggingu á ferðapjónustu á svæðinu með byggingu mannvirkja sem styðja slíkan rekstur.

Eftirfarandi þættir eru helstu þættir skipulagsins:

- Skilgreina stærðir og staðsetningu lóða undir núverandi byggingar á skipulagssvæðinu til að auðvelda skráningu þeirra og skilgreina skilmála sem gefa möguleika á viðbyggingum og/eða breytingum á þeim.

- Skilgreina lóðir og byggingarskilmála fyrir nýbyggingar.
- Staðsetja nýjan tengiveg innan svæðisins sem tengir saman uppbyggingarkjarnana tvo, syðst og nyrst á skipulagssvæðinu.
- Skilgreina þekkt svæði fornminja á svæðinu þannig að vernda megi þau í uppbyggingarferlinu og koma í veg fyrir að óþekktar minjar glatist eða raskist við uppbyggingu nýrra mannvirkja á svæðinu.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ – ALMENN ATRIÐI

Jörðin að Hraunum er alls um 1900 ha að stærð en skipulagssvæðið sem hér um ræðir er um 48 ha. Svæðið afmarkast í grunninn af skilgreindum nýtingarsvæðum í aðalskipulagi Skagafjarðar 2022-2035 þar sem skilgreind eru tvö svæði með þremur nýtingarflokkum AF-19, VP-09 og VP-10. Deiliskipulagssvæðið nær yfir þessi svæði og tengiveg sem liggur milli svæðanna. Deiliskipulagssvæðið afmarkast því af Siglufjarðarvegi að vestan og vegtengingu heimreiðar við Siglufjarðarveg að sunnan. Afmörkun að vestan liggur síðan eftir landhalla um miðja vegu milli sjávar og þjóðvegjar til norðurs, út fyrir Kjarna B sem endar rétt norðan við vegslóða sem þar liggur niður að litlu sumarhúsi sem þar stendur.

Landið hallar allt töluvert mikið frá austri til vesturs. Syðsti hluti þess eru gróin tún að mestu leyti en svæðið norðan heimreiðar eru að mestu leyti grónir melar og móar.

Ríkjandi vindáttir eru austlægar og suðaustlægar staðbundið við Hraun skv vindrós Veðurstofu Íslands en þó eru ríkjandi áttir norðlægar eftir því sem norðar dregur á svæðinu. Lóðirnar verða tengdar við stofnlagnir Skagafjarðarveitur með heitt vatn og kerfi Rarik hvað rafmagn varðar en kalt vatn kemur úr lindum og/eða borholum innan landareignarinnar.

Allar lóðir innan svæðisins verða tengdar við stofnlagnir sveitarfélagsins með heitu vatn og kerfi Rarik hvað rafmagn varðar.

2 DEILISKIPULAG

2.1 ALMENNT

Meginmarkmiðið með deiliskipulagsbreytingu þessari er að skapa möguleika á atvinnuuppbyggingu í ferðaþjónustu á svæðinu.

Á skipulagssvæðinu eru nú þegar skilgreindar 5 lóðir (auk einnar lóðar sem er í eigu óháðs aðila). Í skipulaginu er verið að skilgreina stærðir þessara lóða þar sem það hefur ekki verið gert nú þegar.

Einnig eru sumar lóðir stækkaðar til að gera ráð fyrir nýrri uppbyggingu eða viðbyggingu/breytingum á núverandi húsakosti. Þá eru einni skilgreindar 6 nýjar lóðir fyrir nýbyggingar. Í kafla 2.2 má sjá nánar um byggingarskilmála hvernar lóðar.

Heildarstærð lóða á svæðinu verður 4875m². Sjá nánar um stærðir í töflu 2.1 hér að neðan.

2.2 LÓÐIR - SKILMÁLAR

Alls eru í deiliskipulagi þessu skilgreindar 12 lóðir innan skipulagssvæðisins. Þar af voru þegar skráðar í landeignaskrá Þjóðskrár og af þeim er ein lóð með annað eignarhald og er ekki hluti af breytingum þeim sem hér eru unnar fyrir landeiganda Hrauns I og II.

Lóðirnar sem voru skráðar áður eru eftirfarandi.

L146818

L146822

L146824

L223861

L193865

L220466 (lóð sem dregin var út úr jörðinni að Hraunum og er í eigu óskilds aðila)

Eftirfarandi eru byggingarskilmálar fyrir lóðirnar sem hér eru skilgreindar í stærð og nýskráðar:

2.2.1 LÓÐ 1

Á lóðinni stendur nú gamalt fjós og hlaða. Lóðin er skráð í landeignaskrá L146818 en stærð hennar hefur ekki verið skilgreind. Það er gert hér og verður stærð hennar 2819m².

Byggingarskilmálar:

- Fjarlægja má núverandi húsakost.
- Nýbygging má vera tvær hæðir og kjallari.
- Hámarksþakhæð er 10,0m
- Þakform er frjálst.
- Nýtingarhlutfall er 0,309

2.2.2 LÓÐ 2

Á lóðinni stendur gamla íbúðarhúsið að Hraunum. Húsið er byggt árið 1874 og er friðað. Húsið hefur verið endurhannað í samvinnu við Minjastofnun og er fyrirhugað að færa húsið innan lóðarinnar við endurbyggingu til að varðveita fornminjar sem komið hefur í ljós að liggja uppvið og undir núverandi grunni hússins

Lóðin er skráð í landeignaskrá L223861 og er stærð hennar 1301m².

Byggingarskilmálar:

- Húsið er friðað. Hafa skal samráð við Minjastofnun um öll byggingaráform hússins.
- Við endurbyggingu má færa húsið til innan byggingarreits.
- Byggja má nýjan kjallara undir húsið við endurbyggingu.
- Þakgerð er mænisþök með þakhallann 14°-45°
- Hámarks mænishæð hússins er 8,6m
- Nýtingarhlutfall er 0,385

2.2.3 LÓÐ 3

Á lóðinni stendur “nýja” íbúðarhúsið að Hraunum. Húsið er þrjár hæðir.

Lóðin er skráð í landeignaskrá L193865 og er stærð hennar 528m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar gerir ekki ráð fyrir viðbyggingu við húsið en einungis möguleika á að nýta rishæð betur með breytingu á þakhalla og hærrí nýtingu gólfhlata efstu hæðar.

Byggingarskilmálar:

- Heimilt er að gera breytingar á húsinu innan byggingarreits, uppgefins nýtingarhlutfalls og hámarks þakhæðar.
- Hámarks mænishæð hússins er 9,2m
- Nýtingarhlutfall er 0,568

2.2.4 LÓÐ 4

Á lóðinni stendur gamalt fjárhús og sambyggð hlaða. Undir fjárhúshluta er steiptur kjallari.

Lóðin er skráð í landeignaskrá L146824 og er stærð hennar 1194m². Leyfilegt er að rífa húsið að hluta eða öllu leyti og byggja nýtt hús innan sama byggingarreits.

Byggingarskilmálar:

- Heimilt er að gera breytingar á húsinu innan byggingarreits, uppgefins nýtingarhlutfalls og hámarks þakhæðar.

- Þakgerð er mænisþök með þakhallann 14°-45°
- Hámarks mænishæð hússins er 8,0m
- Kjallari er leyfilegur.
- Nýtingarhlutfall er 0,503

2.2.5 LÓÐ 5

Um er að ræða nýja lóð fyrir nýbyggingu.

Byggingarskilmálar:

- Húsið verði 1 hæð ofanjarðar eða niðurgrafið að hluta ef landhalli eða aðstæður gefa tilefni til.
- Þakgerð er frjál, þakhallann 0°-45°
- Hámarks mænishæð hússins er 8,0m
- Kjallari er leyfilegur.
- Nýtingarhlutfall er 0,455

2.2.6 LÓÐ 6

Um er að ræða nýja lóð fyrir nýbyggingu.

Byggingarskilmálar:

- Húsið verði 1. Hæðar, eða hæð og rishæð eftir aðstæðum og þakgerð.
- Þakgerð er frjál með þakhallann 3°-45°
- Hámarks mænishæð hússins mælt frá gólfplötu neðri hæðar er 10,0m
- Nýtingarhlutfall er 0,405

2.2.7 LÓÐ 7

Um er að ræða nýja lóð fyrir nýbyggingu. Um er að ræða einn byggingarreit en innan hans eru möguleikar á að byggja skv. einni af neðangreindri aðferð.

- Byggingarreit og lóð 7 breytt í eina samfellda lóð og byggingarreit með hámarksbyggingarmagnið 780m². Innan hans verði leyfilegt að byggja skv. einni af neðangreindri aðferð.
- 6-12 stakstæða litla gistiskála á 1.hæð. Skálarnir verði hámarki 65m² að flatarmáli.
- Tvo stakstæða gistiskála allt að 390m² hvoran fyrir sig.

- Einn stakstæðan gistiskála allt að 390m² og 6 stakstæða gistiskála að stærðinni 65m² max.

Byggingarskilmálar:

- Hús á lóðinni verði 1-2 hæðir eða hæð og rishæð eftir aðstæðum.
- Þakgerð er frjálst með þakhallann 3°-45°
- Hámarks mænishæð hússins mælt frá gólfplötu neðri hæðar er 10,0m
- Nýtingarhlutfall er 0,084

2.2.8 LÓÐ 8

Um er að ræða nýja lóð fyrir nýbyggingu.

Byggingarskilmálar:

- Húsið verði að hámarki tvær hæðir auk kjallara (3 hæðir).
- Þakgerð er frjálst með þakhallann 3°-45°
- Hámarks mænishæð hússins mælt frá gólfplötu kjallara er 13,0m
- Nýtingarhlutfall er 0,393

2.2.9 LÓÐ 9

Um er að ræða nýja lóð fyrir nýbyggingu.

Byggingarskilmálar:

- Húsið verði 2 hæðir auk rishæðar. Eða Kjallari + hæð + rishæð.
- Þakgerð er frjálst með þakhallann 3°-45°
- Hámarks mænishæð hússins mælt frá gólfplötu neðri hæðar er 12,0m
- Nýtingarhlutfall er 0,238

2.2.10 LÓÐ 10

Á lóðinni stendur gamalt sumarhús. Lóðin er skráð í landeignaskrá L146822 og er stærð hennar ekki skilgreind. Leyfilegt er að rífa húsið að hluta eða öllu leyti og byggja nýtt hús innan sama byggingarreits.

Byggingarskilmálar:

- Heimilt er að gera breytingar á húsinu innan byggingarreits, uppgefins nýtingarhlutfalls og hámarks þakhæðar.
- Þakgerð er frjálst með þakhallann 3°-45°

- Hámarks þakhæð hússins er 4,0m
- Nýtingarhlutfall er 0,195

Lóðir á skipulagssvæðinu, stærðir þeirra og nýtingarhlutfall eru skv. meðfylgjandi töflu.

Lóð nr.	Landeignanúmer	Stærð lóðar m ²	Max. Byggingarmagn	Nýtingarhlutfall
1	L146818	2819	870.0	0.309
2	L223861	1300	500.0	0.385
3	L193865	528	300.0	0.568
4	L146824	1194	600.0	0.503
5	óskráð	880	400.0	0.455
6	óskráð	247	100.0	0.405
7	óskráð	9306	780.0	0.084
8	óskráð	4069	1600.0	0.393
9	óskráð	1531	365.0	0.238
10	L146822	410	80.0	0.195
		22284	5595.0	

Tafla 2.1.

2.3 BYGGINGARREITIR

Byggingarreitir á svæðinu eru tvenns konar:

- **A** Byggingarreitur fyrir breytingar eða viðbyggingar við eldri hús á skipulagssvæðinu.
- **B** Byggingarreitur fyrir nýbyggingar

2.4 MÆLIBLÖÐ

Á mæliblöðum eru lóð, byggingarreitur og staðsetning fráveitulagna og annarra stofnlagna staðsettar. Einnig skulu gefnir út fastir hæðarkótar á lóðarmörkum og leiðsögukótar fyrir gólfplötu húsanna. Hús skal staðsetja innan byggingarreits. Engar bundnar byggingarlínur eru í skipulaginu.

Eldvarnareftirlit og/eða slökkvistjóri skal staðfesta að aðgengi að slökkvivatni sé nægilegt til slökkvistarfa skv. 11.gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og viðeigandi greinum í byggingarreglugerð.

2.5 GÖTUR OG LÝSING

Gatnagerð innan skipulagsins er unnin af landeiganda. Allar götur innan svæðisins verða malargötur og þá verður götulýsing meðfram öllum götum.

2.6 VEITUR OG LAGNIR

2.6.1 VATNSVEITA

Svæðið er tengt veitukerfi Skagafjarðarveitum fyrir heitt vatn. Kalt vatn kemur úr borholum og lindum innan jarðarinnar.

2.6.2 FRÁVEITA

Skolphreinsistöðvar (demantar) eru staðsettar á uppdrætti (R). Frágangur þeirra skal standast allar kröfur reglugerðar um fráveitu og skólp nr 798/199 og vera unninn í samráði við Heilbrigðiseftirlit norðurlands vestra.

2.6.3 RAFVEITA

Svæðið og allar lóðir verði tengdar rafdreifikerfi RARIK.

Gert er ráð fyrir því að núverandi háspennulína sem liggur í gegnum svæðið (Laxárlína) verði lögð niður á árinu 2022 samkvæmt áætlun.

2.6.4 LJÓSLEIÐARI

Ljósleiðari verður lagður að öllum húsum á svæðinu samhliða hitaveitulögnum.

2.7 FORNMINJAR

Fornleifaskráningar fyrir svæðið hefur farið fram í samræmi við 16.gr laga um menningarminjar nr. 80/2012. Um svæðið voru gerðar tvær sjálfstæðar skýrslur, annars vegar skráning fyrir norðurhluta sem unnin var af Brendu Prehal og síðan skráning fyrir suðurhluta skipulagssvæðis sem unnin var af Bryndísi Zoega og Ylfu Leifsdóttur. Svæði þau sem koma fram í þessum skýrslum með þekktum minjum hafa verið merkt inn á deiliskipulagsupprátt með skipulagi þessu.

Komi minjar í ljós við fornleifaskráninguna eða síðar við framkvæmdir á svæðinu skal Minjastofnun Íslands meta eðli þeirra og umfang og hvort frekari rannsókna sé þörf. Hér skal

sérstaklega nefna framkvæmdir á lóð 1 og 2 þar sem metin er mikil hættu og hættu og sérstök gát og verklag skal haft við allar framkvæmdir á þeim svæðum.

Lóð 1, minjar 2830-5-6 skv. skráningu: Fornleifafræðingur skal hafa framkvæmdaefirlit ef núverandi hús verður rífið, þar sem það er að hluta til grafið niður á bæjarhólinn. Einng þarf að grafa könnunarskurð/skurði til að kanna hvort jarðlægar minjar leynist undir byggingarreitnum. Komi minjar í ljós þarf að hafa samband við Minjastofnun sem tekur í framhaldi ákvörðun um hvort frekari rannsókn er þörf.

Lóð 2, minjar 2830-1 skv. skráningu: Áður en hægt er að hefja framkvæmdir við nýjan grunn við gamla íbúðarhúsið á lóð 2 skal fornleifafræðingur grafa könnunarskurð/skurði á reitnum þannig að hægt verði að ganga úr skugga um að þar séu ekki minjar í jörðu. Komi í ljós minjar, skal hafa samband við Minjastofnun sem tekur í framhaldi ákvörðun um frekari rannsóknir.

3 ÁHRIFAMAT

Deiliskipulag þetta gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falli undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Við gerð deiliskipulagsins var tekið mið af eftirfarandi umhverfisþáttum:

- **Vistkerfi:** Engar breytingar eru gerðar á graslendi eða túnum á svæðinu.
- **Byggðamynstur:** Þéttleiki bygginga, fjarlægð milli byggingarreita og afstaða lóða og gatna er í samræmi við byggðamynstur í dreifbýli þar sem um er að ræða annars vegar byggingar í Kjarna A (suðurhluta) þar sem hús standa nú þegar. Hins vegar í Kjarna B (norðurhluta) þar sem fjarlægð og afstaða milli byggingarreita er mikil. Uppbyggingin stenst kröfur aðalskipulags.
- **Efnisleg verðmæti:** Með uppbyggingunni eru efnisleg verðmæti í sveitarfélaginu aukin.
- **Menningarminjar:** Tekið verður fullt tillit til niðurstaðna fornleifakönnunar á svæðinu í fullu samráð við Minjastofnun og m.t.t. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Nú þegar liggja fyrir fornleifaskráningar fyrir norður og suðurhluta skipulagssvæðisins, ásamt forskoðunarskýrslu Minjavarðar Norðurlands vestra. Í þessum gögnum koma fram minjar sem þegar hafa verið merktar inn á deiliskipulagsuppdráttinn og tekið hefur verið tillit til í staðsetningu nýrra byggingarreita og vegaframkvæmda þannig að minjar raskist ekki.

Mat deiliskipulagshöfunda er að skipulagið hafi jákvæð eða að minnsta kosti óveruleg áhrif á ofangreinda umhverfisþætti.

4 KYNNING OG AUGLÝSING

Kynning deiliskipulagsins og tímasetningar eru unnar skv. skipulagslýsingu dagsettri 22.03.2022 sem hefur hlotið umfjöllun og samþykki skipulagsráðs og sveitarstjórnar Skagafjarðar.

4.1 UMSAGNARAÐILAR

Eftirtaldir aðilar eru umsagnaraðilar skipulagsins:

Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra, Landsnet, Minjastofnun Ísland, Skagafjarðarveitur, RARIK og Vegagerðin.

5 AFGREIÐSLA OG GILDISTAKA

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____. Deiliskipulagi var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ og í sveitarstjórn Skagafjarðar þann _____.

Sveitarstjóri Skagafjarðar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____