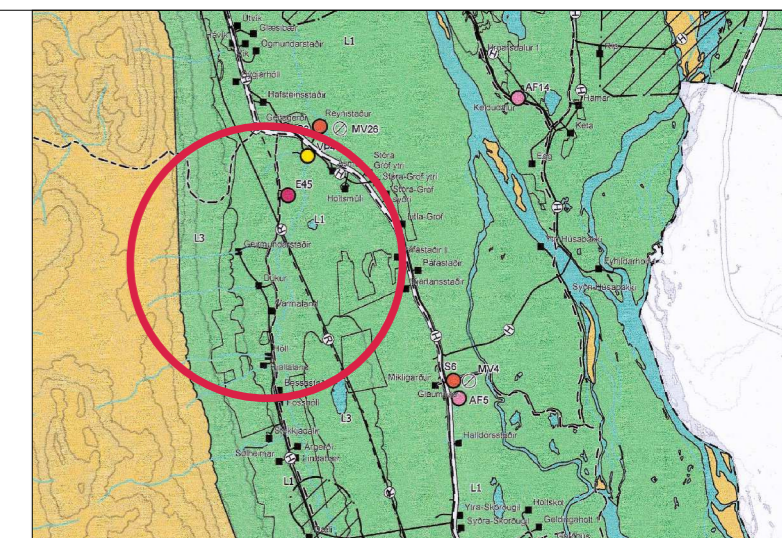


Ljónsstaðir landskiki L 230903 úr landi Dúks - Deiliskipulag TILLAGA

M 1:1.000



Hluti úr Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020 - 2035

Hnitaskrá

pkt #	Norður (y)	Austur (x)
1	570180.8890	473409.4620
2	570180.8890	473459.4620
3	570130.8890	473409.4620
4	570130.8890	473459.4620
5	570101.6496	473462.5825
6	570099.7139	473482.4886
7	570071.7905	473459.6788
8	570069.8547	473479.5849
9	570080.7567	473390.7538
10	570077.8531	473420.6130
11	570030.9915	473385.9145
12	570028.0879	473415.7736
13	570197.0650	473470.0100
14	570209.0800	473470.0100
15	570209.0800	473490.0100
16	570197.0650	473490.0100

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Skipulagssvæði
- Núverandi bygging
- Byggingarreitur
- Vegur
- Lóðarstærð
- Byggingarmagn
- Rotpró / hreinsivirki
- Vatnsból
- Verndarsvæði umhverfis vatnsból (leiðbeinandi)
- Hnitpunktur lóð / byggingarreitur
- 1** Númer lands

Deiliskipulag þetta hefur hlotið málsmeðferð í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagið var kynnt frá _____ til _____

Skipulagið var samþykkt af skipulagsnefnd Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann _____

og staðfest af sveitarstjórn Sveitarfélagsins Skagafjarðar þann _____

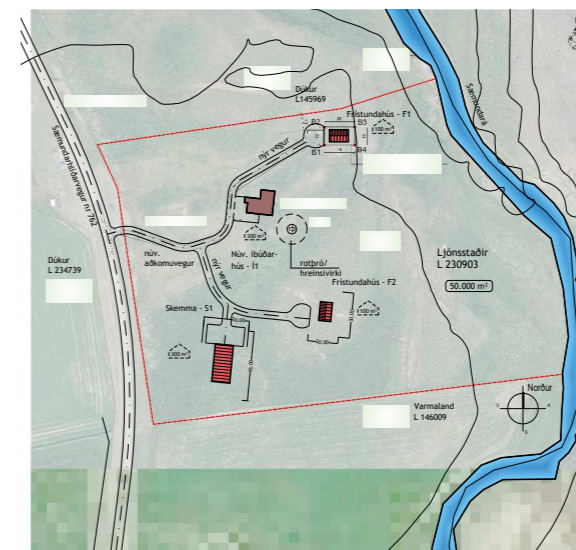
f. h. Sveitarfélagsins Skagafjarðar _____

Skipulagið var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

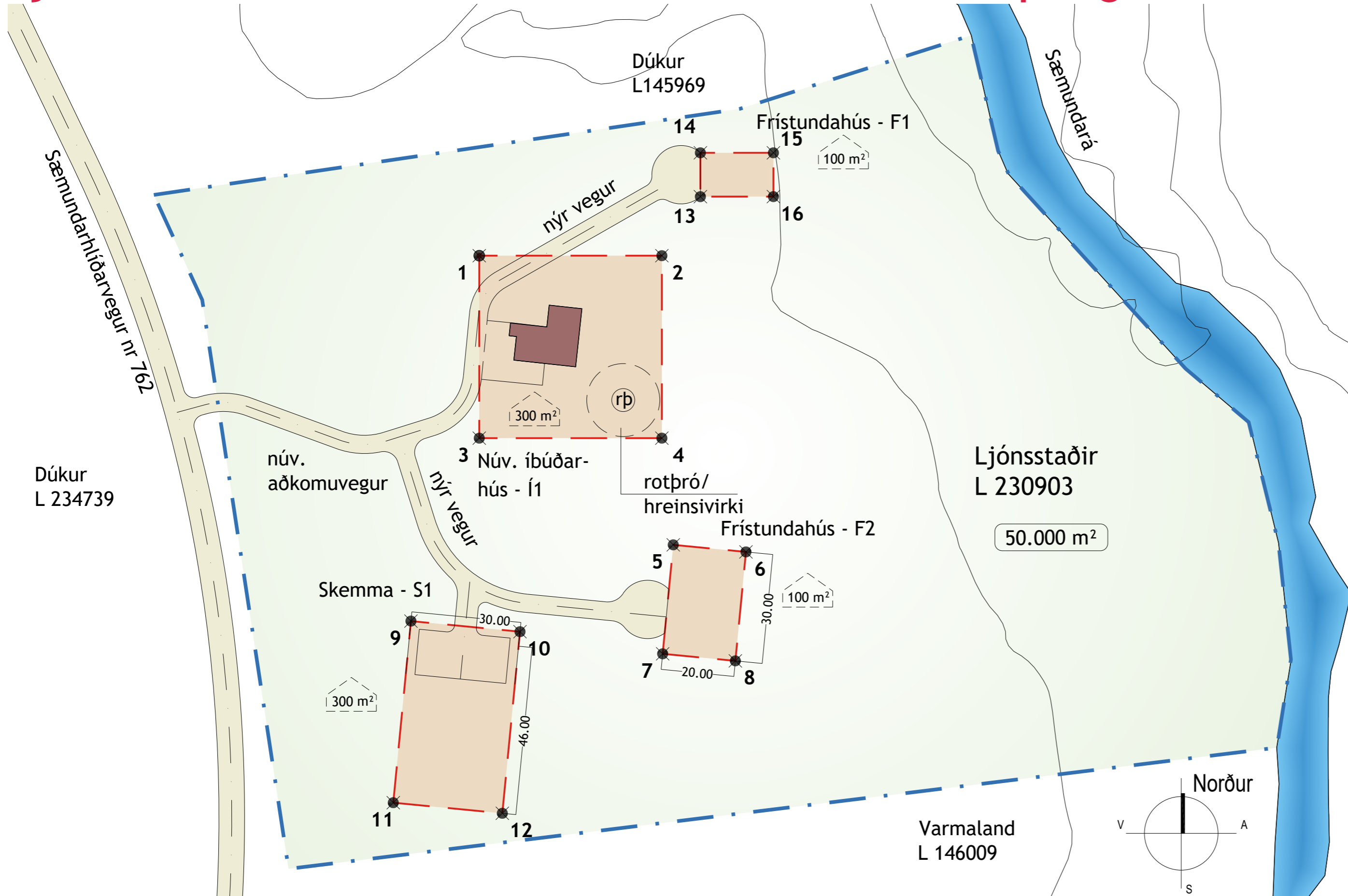
Verkaup:

Ljónsstaðir L 230903 úr landi Dúks
Deiliskipulag - TILLAGA
Deiliskipulagsuppráttur og greingargerð

Mælskvarði 1:1.000	Hannað HGG	Tekning nr. dsk-1
Dagsetning 7. Júní 2023	Breyting Telnað HGG	Blástaðir A2



Afstöðumynd skipulagssvæðis M 1:5.000



Greinargerð

1. Inngangur

Deiliskipulag þetta er fyrir landskika sem skilgreint sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035 og liggja engar deiliskipulagsáætlanir fyrir nærri þessum landskika. Hér er því lagt fram deiliskipulag sem nær til landsins Ljónsstaðir með landnúmerið L230903 og stærð á landinu er 5,0 ha eða 50.000 m².

Aðkoma að landinu er frá héraðsveginum Sæmundarhlíðarvegur nr. 762.

2. Forsendur

Í kafla 12.4 eru skilgreind almenn ákvæði um landnotkun á landbúnaðarsvæðum og þar koma m.a. fram eftirfarandi ákvæði:

„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.“

„Uppbygging nýrra stakra bygginga fyrir aðra atvinnustarfsemi á bújörðum í ábúð fari ekki yfir 2.000 m² og heildarfjöldi þeirra ekki fleiri en þrjár.“

Deiliskipulagið nær til alls landsins og utan um allar byggingar á landinu. Einungis íbúðarhúsið hefur fengið formlega heimild fyrir byggingarreit á jörðinni (Í1). Á landinum stendur frístundahús sem er án byggingarreits (F1), en heimilt verður að endurnýja núverandi frístundahús á skilgreindum byggingarreit. Einnig er skilgreindur nýr byggingarreitur fyrir nýtt frístundahús (F2).

Til viðbótar þessum tveimur núverandi byggingum fyrir frístundahús á landinu, er nú einnig gert ráð fyrir nýrri

skemmu (S1). Þar með verða ákvæði aðalskipulagsins um þrjár stakstæðar byggingar fyrir aðra starfsemi fullnýtt.

2.1 Fornminjar

Engar fornminjar eru skráðar á landinu. Í lögum um menningaminjar nr. 80/2012 gilda eftirfarandi ákvæði samkvæmt 24. grein laganna:

„Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmdir án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“

Einnig liggur fyrir umsögn minjavarðar Minjastofnunar Íslands á Norðvestur landi frá 5. apríl 2023, en þar segir m.a.: „Fyrirfram voru metnar litlar líkur á minjum á lóðinni og staðfesti vettvangsskoðun minjavarðar það og er ekki talin ástæða til frekari gagnaöflunar.“

2.2 Staðhættir

Landið er hefðbunið gróið holt sem er nokkuð slétt frá þjóðvegnum, en á austur hluta landsins hallar landinu niður að Sæmundará. Í suðvestur horni landsins er hæð á landinum í tæplega 60 metrum yfir sjó og hallar til austnorðaustur niður í 55 metra. Á um 60-100 metra breiðu belti eftir landmörkum austan við núverandi byggingar hallar landinum úr 55 metrum niður fyrir 50 metra yfir sjó meðfram Sæmundará.

3. Skipulagsskilmálar

3.1 Byggingarreitur og byggingarmagn

Byggingarreitur er skilgreindur fyrir núverandi íbúðarhús, tvö frístundahús og skemma.

- Íbúðarhús (Í1). Skilgreindur er byggingarreitur fyrir núverandi íbúðarhús. Heimilt er að byggja við húsið og er heildarbyggingarmagn 300 m². Þakform og mænisstefna er frjáls. Bygginging skal vera á einni hæð og hámarkshæð er 5 metrar.
- Tvö frístundahús (F1 og F2). Skilgreindir eru byggingarreitir fyrir tvö frístundahús. Heildarbyggingarmagn er 100 m² fyrir hvort hús. Þakform og mænisstefna er frjáls. Byggingarnar skulu vera á einni hæð og hámarkshæð er 5 metrar.
- Skemma (S1). Heimilt að byggja skemmu og er hámarksbyggingarmagn hennar 300 m². Þakform og mænisstefna er frjáls. Hámarkshæð er 8 metrar.

3.2 Veitur og sorphirða

Fráveita

Allur frágangur á fráveitu skal vera í samræmi við gildandi reglugerð nr. 798/1999, um fráveitur og skólp.

Stærð og frágangur skal vera í samræmi við leiðbeiningar Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir. Eigendur landsins kosta að öllu leyti framkvæmdir og eftirlit við hreinsun rotþróa.

Staðsetja skal rotþrær eða hreinsivirki í samráði við Heilbrigðisefirlitið og reglur þar að lútandi. Steft er að því að núverandi rotþró sem er skilgreind innan byggingarreits íbúðarhússins anni þeim viðbótarbyggingum sem verða reist á landinu.

Neysluvatn

Hús- og lóðarhafar sjá sjálfir um vatnsöflun á svæðinu. Vatn skal uppfylla ákvæði neysluvatns- reglugerðar nr. 536/2001. Ekki er skilgreind staðsetning á borholu, en frágangur á henni skal vera í samræmi við 9. gr. sömu reglugerðar. Afmörkun á vatnsverndarsvæði er leiðbeinandi. Heimilt að nýta borholu með aðliggjandi lóðum náist nægt vatnsmagn.

Slökkvivatn

Uppfylla skal ákvæði laga um brunavarnir nr. 75/2000. Nægilegt slökkvivatn og vatnsþrýstingur þess er á ábyrgð húsbýggenda og landeiganda þar sem að sveitarfélagið þjónustar ekki veitur eða dreifingu vatns á svæðinu. Landeigandi ber ábyrgð á burðargetu aðkomuvega um einkalönd fyrir dælubíla slökkviliðs, sem vegið geta allt að 22 tonn.

Sorphirða

Um áramótin 1.1.2023 var innleitt samræmt flokkunarkerfi í Skagafirði í fjóra úrgangsflokka; pappír og pappa, plastumbúðir, lífrænan eldhúsúrgang og almennt sorph. Tekið verður upp nýtt kerfi við innheimtu gjalda og verður allt sorph sótt á öll heimili í dreifbýli og þéttbýli. Urðun og spilliefni eru ekki leyfð á skipulagssvæðinu.

Allar lagnir að lóðinni og byggingum skal leggja meðfram aðkomuvegi að byggingarreitum og skal frágangur vera þannig að rask á landi sé handið í lágmarki.

4. Áhrifamat vegna umhverfis

Fyrirhugað deiliskipulag og leyfi til framkvæmda falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Umfang þess er þó ekki háð umhverfismati. Framkvæmdir innan skipulags-svæðisins eru ekki líklegar til þess að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif skv. lögum um mat á umhverfisáhrifum. Með vísan í 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Umhverfisáhrif tillögunnar eru jákvæð eða óveruleg fyrir auðlindir, landslag, ásýnd, útsýni og veðurfar. Engin eða óveruleg umhverfisáhrif á vistkerfi, hljóðvist, loftgæði eða svipmót byggðar.

Deiliskipulagsáætlunin er talin hafa óveruleg áhrif á umhverfið og framkvæmdir innan landareignarinnar eru ekki talin hafa umtalsverð umhverfisáhrif.



Laugavegi 178 - 105 Reykjavík
862 1642
netfang: tstor@tstord.is
veffang: www.tstord.is