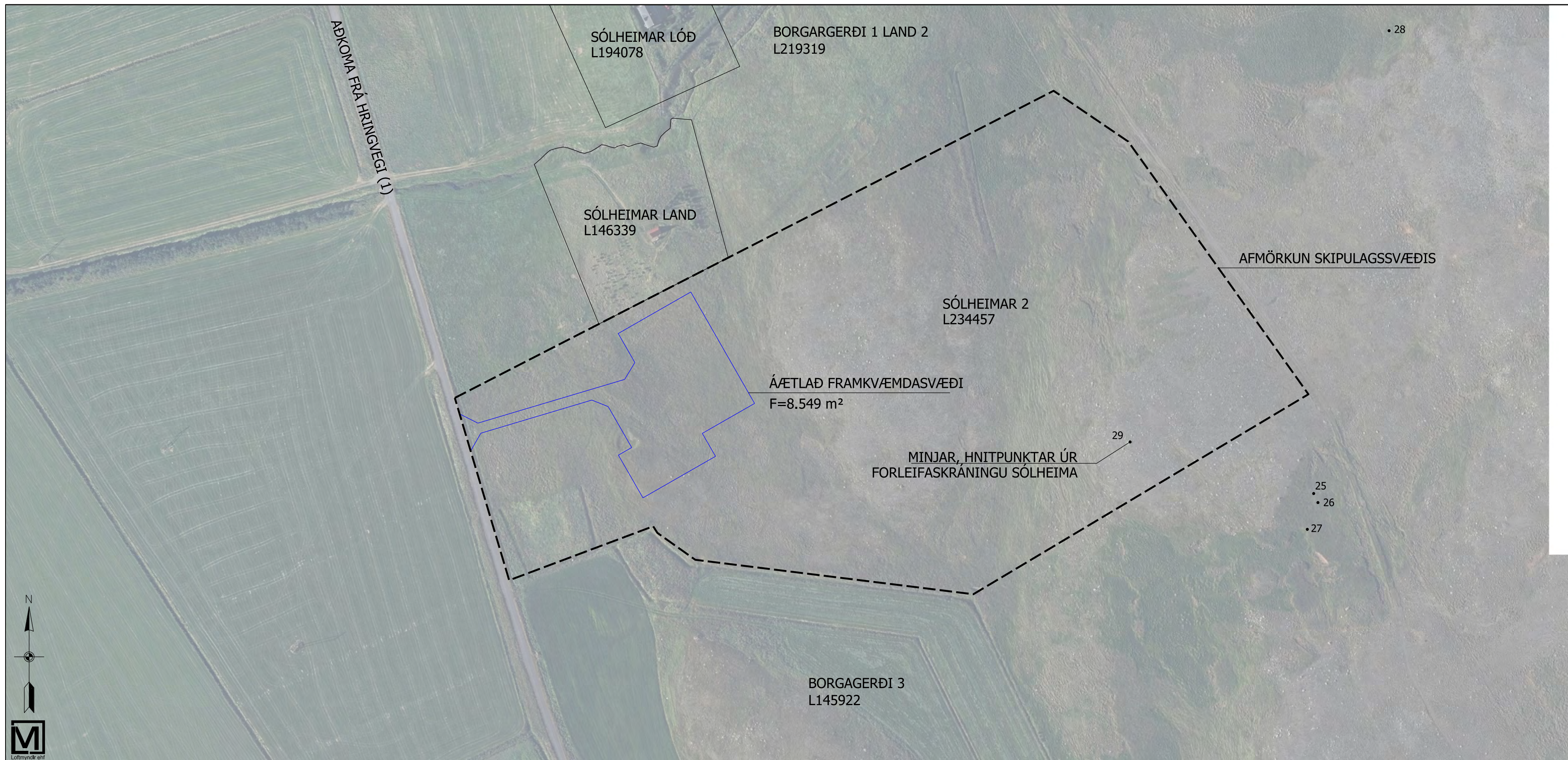


SÓLHEIMAR 2, Í BLÖNDUHLÍÐ - SKIPULAGSLÝSING



AFSTÖÐUMYND mkv.1:2.000

GREINARGERÐ

1. Aðdragandi, skipulagssvæðið og viðfangsefni

1.1 Aðdragandi

Axel Kárasón, kt. 110283-5209, þinglýstur eigandi jarðarinnar Solheimar 2, landnr. 234457, í Blönduhlíð, Skagafirði, áformar uppbyggingu á landi jarðarinnar. Á jörðinni er einn byggingarreitur, samþykktur á 8. fundi skipulagsnefndar Skagafjarðar þann 06. október 2022. Frekari uppbygging kallar á gerð deiliskipulags. Skipulagslýsing þessi fylgir umsókn landeiganda um heimild til að láta vinna deiliskipulag fyrir Solheima 2, á sinn kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing þessi er unnin skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum Solheima 2 eins og þau koma fram á hnitsettum uppdætti nr. S01 í verki 75815001, dags. 20. des. 2021, og var samþykktur á fundi byggingar- og skipulagsnefndar Akrahrepps þann 2. maí 2022. Aðkoma af svæðinu er um heimreiðarveg að Solheimum, frá Hringvegi, og gamla þjóðveginn í landi Solheima, L146338. Svæðið er um 11,30 ha að stærð.

1.3 Viðfangsefni

Viðfangsefni skipulagsins er að fjalla um landnotkun á Solheimum 2, gera grein fyrir byggingarreitum

2. Helstu forsendur

2.1 Staðhættir og atvinnulíf

Skagafjörður er rúmlega 40 km langur inn að Hegrnesi. Inn af firðinum tekur við samnefndur dalur og frá Hegrnesi eru um það bil 110 km í beinni lofllinu upp á Hofsjökul. Sjálft héraðið er um það bil 50 km að lengd áður en það skiptist í dali sem ná inn á hálendið. Að norðanverðu er breidd undirlendis 5-10 km. Helstu atvinnuvegir eru í sveitarfélaginu eru sjávarútvegur, landbúnaður, opinber þjónusta og ferðaþjónusta.

Skipulagssvæðið er í Blönduhlíð, Skagafirði, í u.þ.b. 400 km fjarlægð frá Hringvegi (1). Aðkoma að svæðinu er Solheimaveg (7581) og vegarslóða í landi Solheima. Svæðið er að mestu leyti mólendi. Ekekrætt land er innan skipulagssvæðisins. Svæðið er í u.þ.b. 90 m hæð austast, þar sem það er hæst, en lækkar til vesturs niður í u.þ.b. 40 m við gamla þjóðveginn. Engin mannvirki eru innan skipulagssvæðisins en hafin er bygging á íbúðarhúsi innan áður samþykktar byggingarreit. 2.2 Gagnaöflun og greining forsendna

Forsenduflun hefur þegar farið fram að miklu leyti við vinnu vegna skipulagslýsinguna, landskipti og umsókn um byggingarreit, þegar mælingar fóru meðal annars fram. Verði þörf á frekari gagnaöflun mun hún fara fram samhliða vinnu við skipulagstillögunna. Skilmálar og nýtingarhlutföll verða ákvörðuð þegar helstu stærðir og forsendur liggja fyrir.

2.3 Staða skipulags

Landskipulagstefna 2015-2026

Fyrirhugað deiliskipulag snertir 3. viðfangsefni landskipulagstefnu um búsetumynstur og dreifingu byggðar. Skv. landskipulagstefnu er skipulagssvæðið innan vinnusóknar- og þjónustusvæði Sauðárkróks og á jörðinni vinnusóknarsvæðis Akureyrar. Deiliskipulagið styður við markmið landskipulagstefnu 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 leiðarljósin 4 höfð til hljóðsónar við vinnslu skipulagstillögunnar.

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið á skilgreindu landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Akrahrepps 2010-2022. Akrahreppur sameinaðist Sveitarfélaginu Skagafirði árið 2022 undir nafninu Skagafjörður. Aðalskipulag fyrir

Skagafjörð liggur ekki fyrir og því verður deiliskipulag unnið á grundvelli aðalskipulags Akrahrepps 2010-2022. Tillögur fyrir landbúnað eru:

- Landbúnaður verði studdur í sveitarfélaginu t.d. með vegabótum, bæði á fjölförnum stofnvegum og afréttarslóðum.
- Á hitaveitusvæðum verði stuðlað að uppbyggingu á yrækt m.t.t. þess að auðvelda samvinnu og markaðssetningu.
- Skógrækt verði eflid, bæði til nytja og útivistar og skjólbeltarækt, bæði til skjóls og fegrunar. Leyfi til skógræktar á nýjum svæðum sem eru umfram einn ha. að stærð verður háð mati á aðstæðum m.t.t. áhrifa á nátturu og landslag. Sveitarstjórn annist leyfisveitingar. Skrá yfir skógræktarsvæði verði hluti að aðalskipulagi til staðfestingar. Þá verði skógrækt á ræktanlegu landi óheimil.
- Aðalskipulag kemur ekki í veg fyrir að bændur á landbúnaðarsvæði byggji og breytilandnotkun á jörðum sínum fyrir ferðaþjónustu.
- Aðalskipulag kemur ekki í veg fyrir einstakar nýbyggingar og breytingar á húsum á bújörðum.
- Heimilt verði að byggja litlar vatnsaflsvirkjanir, minni en 200 kW, til staðbundinnar framleiðslu og sölu inn á almenn veitukerfi.

Markmið aðalskipulags fyrir landbúnað eru:

- Áfram verði öflugur landbúnaður í sveitarfélaginu, í sátt við umhverfið.
- Áhersla verði lögð á sjálfbæra þróun og nýjungar í landbúnaði.
- Skjólbelta- og skógrækt verði studd, með skipulagi leitast við að skógur falli vel að landslagi og skogarmínjar verði verndaðar á viðeigandi hátt. Skógrækt umfram 1 ha. Verði leyfisskyld og í ræktanlegu landi óheimil.
- Vottlendissvæði verði vernduð.
- Greint verði hvar skilyrði eru hentugust fyrir hinar ýmsu greinar landbúnaðar (þ.m.t. vistvæn ræktun, skógrækt, kornrækt og fiskeiðl) til að stuðla að hagkvæmri landnotkun.¹

Skipulagsreglugerð

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 segir um mannvirki og starfsemi á landbúnaðarsvæðum í 5.3.2.13. gr.: „Gera skal grein fyrir og setja skilmála um mannvirki og tegund af landbúnaðarstarfsemi á bújörðum. Þegar um þaueldi er að ræða, skal gera grein fyrir áætluðum fjölda dýra, meðferða úrgangs og fjarlægð til aðliggjandi byggðar. Við staðsetningu mannvirkja sem eru óháð búrekstri viðkomandi jarðar, svo sem atvinnuhúsnæðis, íbúðar- eða frístundahúsa, skal þess gætt að notkun þeirra og starfsemi sú sem er á jörðinni geti farið saman. Áhersla skal lögð á að samnýta vegakerfi og veitur og að yfirbragð byggðar verði heildstætt.“

Fyrirhuguð deiliskipulagstillaga mun taka mið af ákvæðum þessarar greinar þar sem staðsetning mannvirkja sem tillagan gerir ráð fyrir mun ekki hamlar landbúnaðarstarfsemi á nokkurn hátt. Lögð verður áhersla á að samnýta vegi og veitur.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

Minjavernd

Fyrir liggur fornleifaskráning Flatatungu og Solheima, unnin af Bryndisi Zoëga og Guðmundi St. Sigurðarsyni árið 2011.² Innan skipulagssvæðisins er minjar nr. 29 sem er varða á Hádegishól. Varða þessi er í töluverðri fjarlægð frá fyrirhuguðu framkvæmdasvæði og mun ekki stafa nein hættu af uppbyggingu sem skipulagi gerir ráð fyrir. Minjastofnun Íslands er skráð sem umsagnaraðili og gefst þar með kostur á að koma með umsógn vegna deiliskipulagsins.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

EKKI eru tengsl við aðrar áætlanir.

2.5 Náttúruvá og verndarsvæði

Skipulagssvæðið nær ekki inn á nein verndarsvæði eins og þau eru skilgreind í gildandi aðalskipulagi Akrahrepps 2010-2022. Engar þekktar náttúruvá eru innan skipulagssvæðisins eða í næsta nágrenni við það.

3. Umhverfisáhrif

3.4 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 samanber lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Umhverfismat skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 verður unnið við gerð deiliskipulagsins.

4. Markmið, samráð og skipulagsferli

Viðfangsefni er að gera grein fyrir hugmyndum landeiganda Solheima 2 fyrir landnotkun í framtíðinni, m.a. að fjalla um starfsemi fyrir dýralækingar á jörðinni. Áætlað framkvæmdasvæði er synt á afstöðumyndinni hér að ofan og er 8.549 m² að stærð. Afmörkun svæðisins gæti tekið breytingum við vinnslu skipulagsins. Gerð verður frekari grein fyrir byggingarreitum í deiliskipulagstillögunni.

4.4 Markmið

Markmið fyrirhugaðar deiliskipulagstillögu eru:

- Fjalla um landnotkun á Solheimum 2, L234457.
- Skilgreina byggingarreiti og fjalla um byggingarskilmála.

4.5 Kyningar og samráð

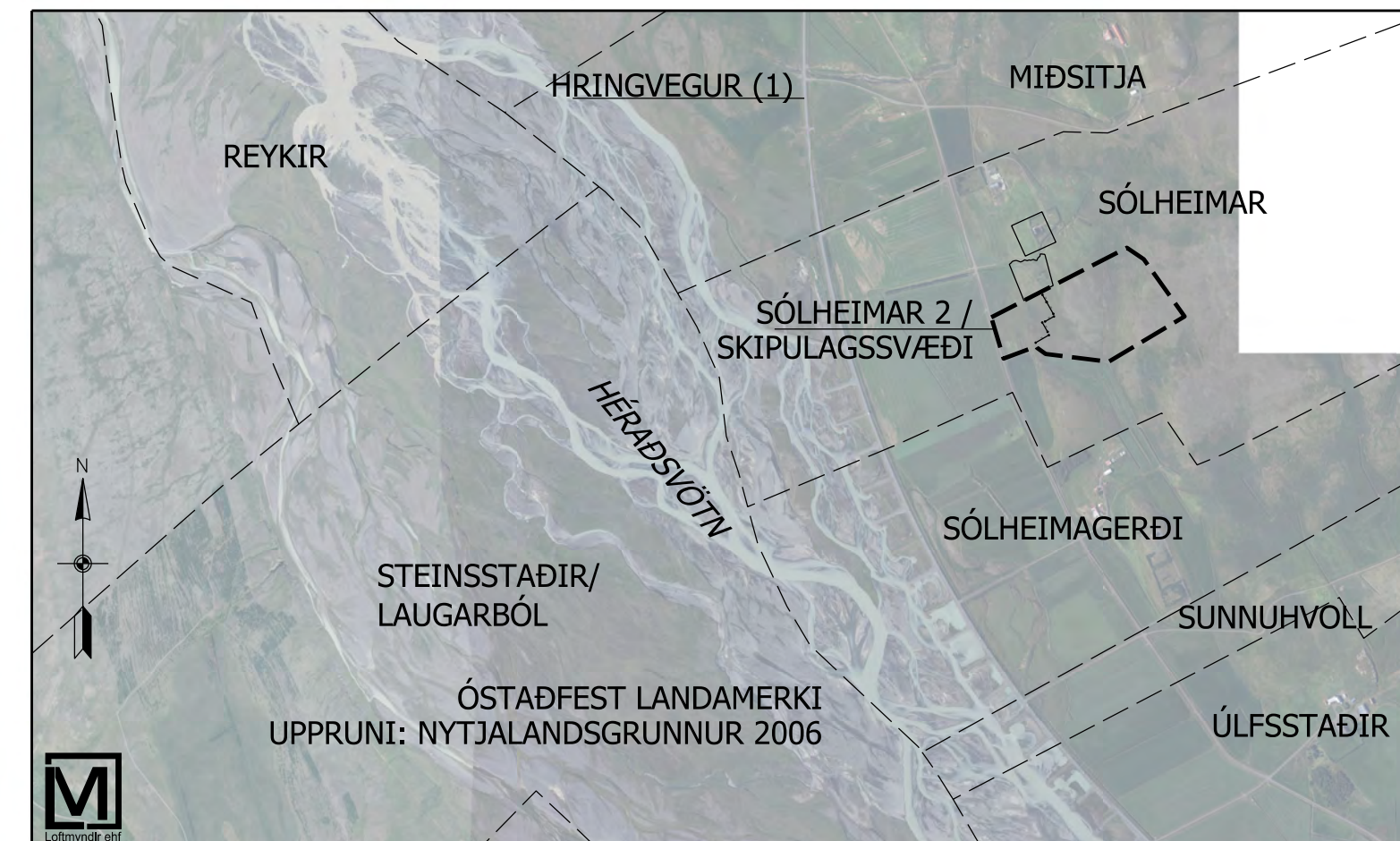
Skipulagslýsing verður lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Skagafjarðar. Að fengnu samþykki verður hun send skipulagsstofnun. Skipulagslýsingin verður auglýst í biðum og höfð til sýnis í Ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkróki auk heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjardur.is. Með því er umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem gagnast gætu skipulagsgerðinni. Ábendingar skulu berast skriflega í Ráðhús Skagafjarðar eða í tölvupósti á skipulagsfulltrui@skagafjardur.is. Deiliskipulagstillagan verður auglýst í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Gefst þá samráðs- og umsagnaraðilum og öðrum kostur á að leggja fram athugasemdir.

Umsagnaraðilar verða :

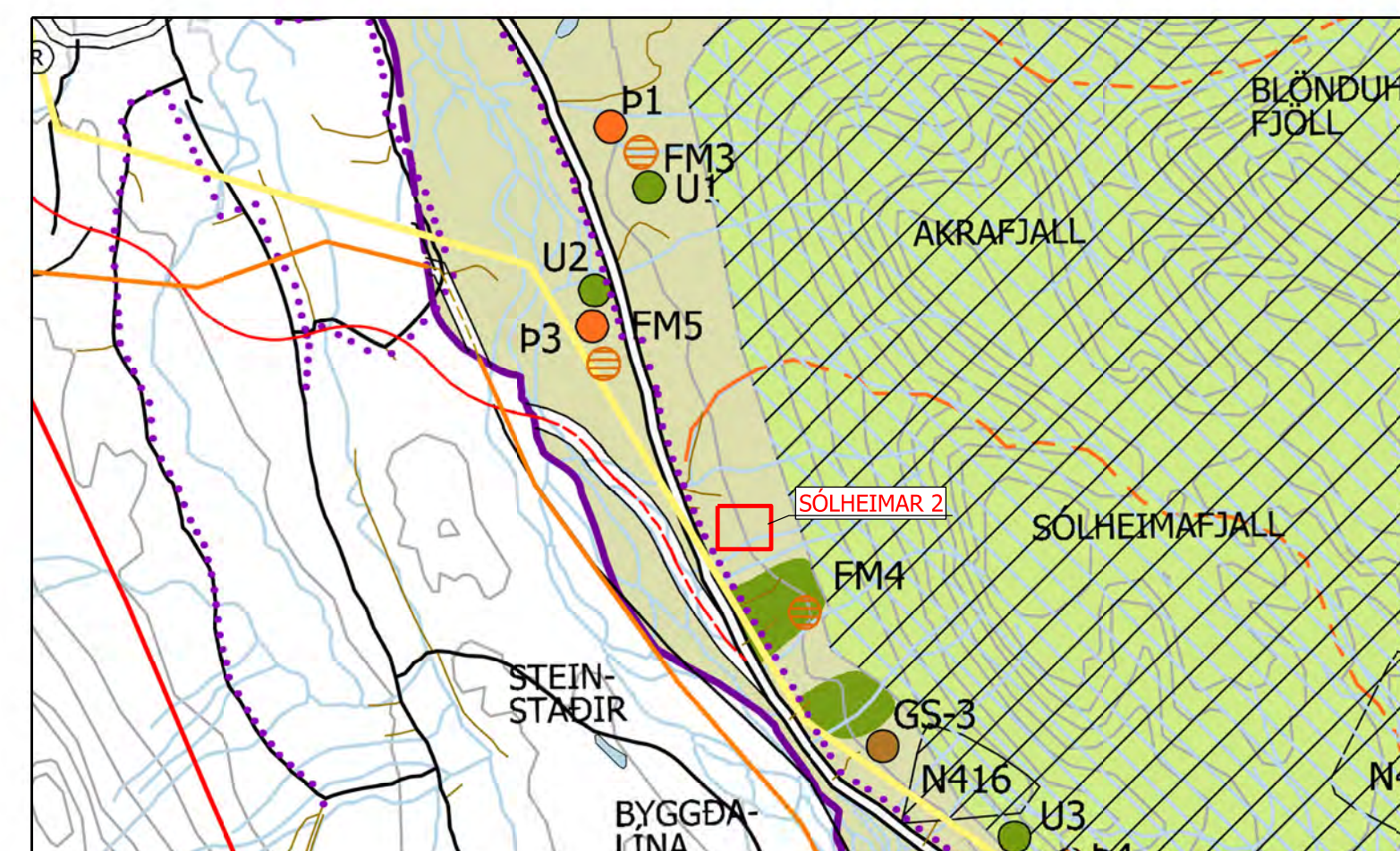
- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra

4.6 Tíma og verkáætlun

- Agúst 2022: Skipulagslýsing lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- Agúst 2023: Skipulagslýsing send skipulagsstofnun og umsagnaðilum til umfjöllunar.



YFIRLITSMYND mkv. 1:20.000



AÐALSKIPULAG AKRAHREPPS 2010-2022
SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTTUR, EKKI Í KVARÐA. UPPRUNI: LENDIS

- Agúst 2023: Skipulagslýsing auglýst í dagblaði og á heimasíðu sveitarfélagsins, auglýsingatími 3 vikur.
- September 2023: Athugasemdafrestur skipulagslýsingar rennur út. Urvinnsla athugasemda.
- September 2023: Tillaga að deiliskipulagi lögð fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- September 2023: Tillaga að deiliskipulagi auglýst og til sýnis í Ráðhúsi Sveitarfélagsins Skagafjarðar ásamt heimasíðu sveitarfélagsins www.skagafjardur.is. Auglýsingatími 6 vikur.
- Október/nóvember 2023: Athugasemdafrestur lýkur. Yfirferð athugasemda, tillaga að deiliskipulagi samþykkt og svör send þeim sem gerðu athugasemdir.
- Nóvember 2023: Afgreiðsla Skipulagsstofnunar og birting í B-deild Stjórnartíðinda.

¹ TPZ ehf. (2010). Aðalskipulag Akrahrepps 2010-2022.

² https://skyrslur.minjastofnun.is/Verkefni_2738.pdf