

HELGUSTAÐIR Í UNADAL

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



GREINARGERÐ

Útg. 1.0

Dags. 21.02.2023

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41. gr. skipulagslaga 123/2010

frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn

Skagafjarðar þann _____.

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

Skipulagsgögn:

Skipulagsuppdráttur DS01, útg. 1.0, dags. 21.02.2023.

Skipulagsgreinargerð útg. 1.0 dags. 21.02.2023.

Mynd á forsiðu: Daníel Þórarinsson

Efnisyfirlit

1	Forsendur.....	1
1.1	Markmið.....	1
1.2	Skipulagsferill og umsagnaraðilar.....	1
1.3	Deiliskipulagssvæðið.....	2
1.4	Aðalskipulag og tengsl við aðrar áætlanir.....	2
1.5	Eignahald.....	2
1.6	Aðkoma og bílastæði.....	2
1.7	Umhverfismat.....	3
2	Skilmálar.....	3
2.1	Byggingarreitir og lóðir.....	3
2.2	Veitur.....	3
2.3	Sorpgeymslur og gámar.....	3
2.4	Brunavarnir.....	3
2.5	Jarðrask.....	3
2.6	Fjarlægð byggina frá Unadalsá.....	3
3	Sérákvæði – Lóðir og byggingarreitir.....	4
3.1	Gestahús – BR-1.....	4
3.2	Þjónustuhús – BR-2.....	4
3.3	Aðstöðuhús – BR3.....	4
3.4	Samkomusalur – BR-4.....	4
3.5	Gróðurhús – BR-5.....	4
3.6	Helgustaðir 2 – Íbúðarhúsalóð og byggingarreitur BR-6.....	4
3.7	Helgustaðir 3 – Íbúðarhúsalóð og byggingarreitur BR-7.....	5
4	Umhverfisskýrsla.....	5

1 Forsendur

Þann 24. nóvember 2022 bókaði skipulagsnefnd Skagafjarðar eftirfarandi:

„*Daníel Þórarinnsson og landeigandi Helgustaða í Unadal L192967, Jakobína Helga Hjálmarsdóttir leggja fram tillögu að deiliskipulagi fyrir Helgustaði ásamt því að óska eftir að í aðalskipulagi verði svæðið skilgreint í landnotkunarflokki (VP) verslunar og þjónustusvæði.*

Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að samþykkja umbeðna aðalskipulagsbreytingu.

Þá bendir nefndin á:

Að landeigandi eða framkvæmdaraðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað.

Sveitarstjórn getur einnig veitt landeiganda eða framkvæmdaraðila samkvæmt hans beiðni heimild til að vinna sjálfur að gerð deiliskipulags. Skal hann þá taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu, sbr. 1. mgr. 40. gr., og skal hún lögð fyrir sveitarstjórn á sama tíma og beiðni um heimild til að vinna tillögu að deiliskipulagi.“

Landeigandi og framkvæmdaraðili hefur sótt um heimild til að láta vinna tillögu að deiliskipulagi fyrir skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skipulagslýsing fyrir breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi var auglýst þann 22.08.2022. Alls bárust 4 ábendingar sem voru hafðar til hliðsjónar við gerð deiliskipulagsins.

1.1 Markmið

Markmið deiliskipulagsins eru að:

- Skilgreina landnotkun í samræmi við starfssemi á svæðinu.
- Skilgreina byggingarreiti og skilmála fyrir gestahús, þjónustuhús, aðstöðuhús, gróðurhús og samkomusal fyrir gesti Helgustaða, auk lóðar fyrir núverandi sumarhús og nýrrar lóðar.

1.2 Skipulagsferill og umsagnaraðilar

Tillaga að deiliskipulagi verður lögð fyrir skipulagsnefnd Skagafjarðar og sveitarstjórn. Að fengnu samþykki þeirra verður tillagan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Tillagan verður til sýnis í Ráðhúsi Skagafjarðar á opnunartíma í að minnsta kosti 6 vikur. Einnig verða skipulagsgögn aðgengileg á vef Skagafjarðar, www.skagafjordur.is. Ábendingar skulu vera skriflegar og berast í Ráðhús Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkróki eða í tölvupósti á netfangið skipulagsfulltrui@skagafjordur.is.

Umsagnaraðilar eru:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra
- Skagafjarðarveitur
- Fiskistofa
- Brunavarnir Skagafjarðar
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Skógræktin



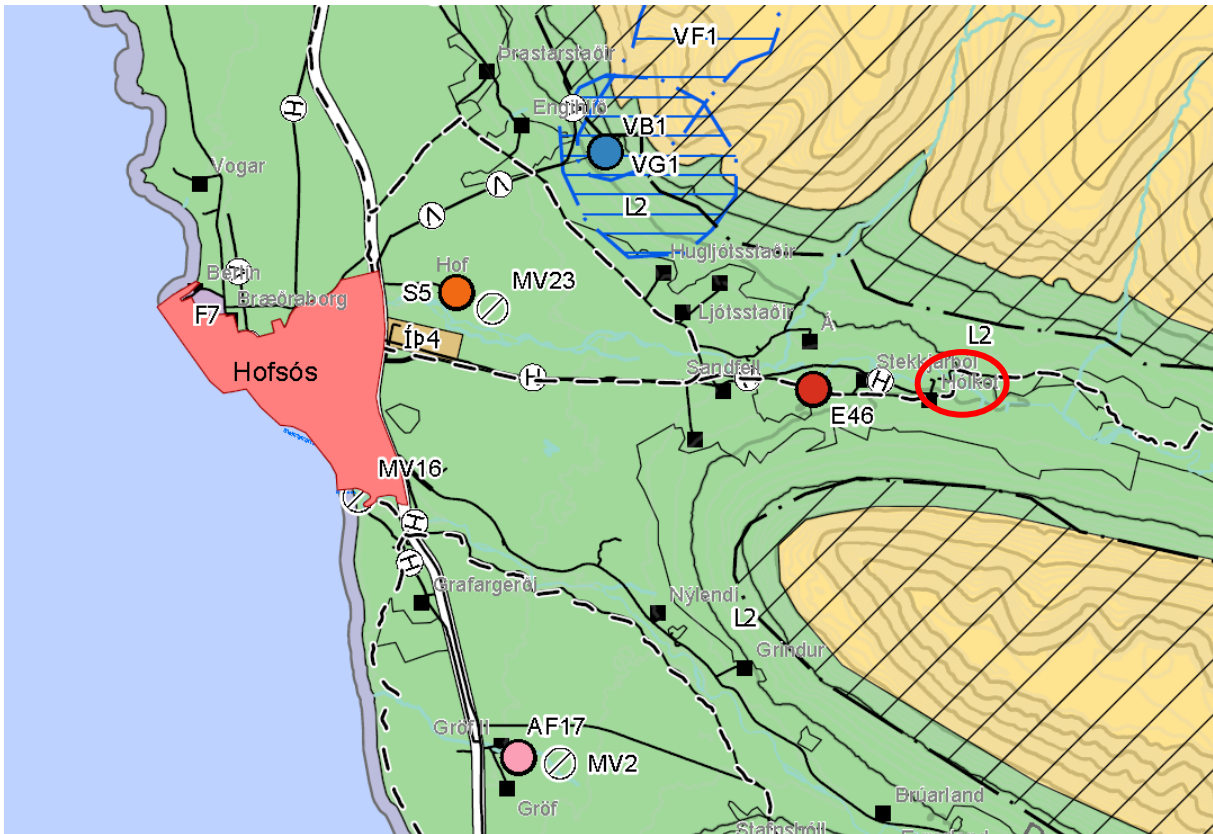
1.3 Deiliskipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um það bil 4,9 ha að stærð og afmarkast af landamerkjum Helgustaða Unadal, Skagafirði. Svæðið liggur á milli Unadalsár og Hólkotsvegur, vestan við brúna þar sem vegurinn liggur yfir ána.

Skipulagssvæðið er um það bil 5 km frá Hofsósi. Innan skipulagssvæðisins er fyrir einn 84,4 m² sumarbústaður og þrjú 47,1 m² frístundahús.

1.4 Aðalskipulag og tengsl við aðrar áætlanir

Skipulagssvæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags Sveitarfélagsins Skagafjarðar 2020-2035. Skipulagið kallaði á breytingu á aðalskipulagi þar sem landnotkun breytist úr landbúnaðarsvæði (L) í verslun og þjónusta (VP). Ekkert deiliskipulag er í gildi innan svæðisins. Deiliskipulagstillagan hefur ekki tengsl við aðrar áætlanir.



1.5 Eignahald

Helgustaðir, Inr. 192697 er í eigu Jakobínu H. Hjálmarsdóttur.

1.6 Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að landinu er um Hólkotsveg (7827) sem tengist Siglufjarðarvegi (76) um Höfðastrandarveg (783) til móts við Hofsósbraut. Veghelgunarsvæði er sýnt á skipulagsuppdrætti. Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir frekari vegaframkvæmdum. Núverandi bílastæði fyrir fjórar bifreiðar í landi Helgustaða eru sýnd á skipulagsuppdrætti við byggingarreit BR-3. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir fjórum bílastæðum að auki, austast á lóðinni við byggingarreit BR-1 eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Bílastæðið verður malarlagt. Merktur er stígur/slóði á uppdrætti sem ætlaður er til að tryggja aðgengi að bökkum Unadalsár.

Hluti bygginga og byggingarreita liggja nær vegi en 50 m. Þessar byggingar eru verslunar- og þjónustubyggingar. Landslag og vegur gera þó að verkum að mannvirkjum og fólki stafar ekki hættu af umferð sem fer um veginn hjá Helgustöðum. Skv. lið d í 5.3.2.5. gr.

skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er heimilt að víkja frá ákvæðum um fjarlægð milli bygginga og vega fyrir verslunar- og þjónustubyggingar.

1.7 Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka sömu laga. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

2 Skilmálar

Við hönnun skal fara eftir því sem skilmálar þessir, sérákvæði skipulagsins, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

2.1 Byggingarreitir og lóðir

Sjö byggingarreitir eru sýndir á skipulagsuppdrættinum, auk tveggja íbúðarhúsaloða. Þakhalli skal vera skv. ákvæðum byggingarreglugerðar. Þakgerð er valfrjáls. Afstaða húsa er sýnd á skipulagsuppdrætti. Nýjar lóðir verða stofnaðar úr landi Helgustaða, L192697. Húsin skulu grunduð þannig að engin hætta stafi af í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar og IST-12 staðalinn. Sérákvæði um byggingarreiti og lóðir má sjá í *kafla 3*.

2.2 Veitur

Núverandi stofnlögn hitaveitu liggur úr suðri að núverandi sumarbústað eins og sýnt er á skipulagsuppdrætti. Þá liggur affall hitaveitustofnlagnar frá heimæðartengingu út í Unadalsá. Núverandi rotþró er staðsett um það bil 11 m suðvestan við núverandi sumarhús. Heimilt er að koma fyrir annarri rotþró fyrir svæðið eða stækka upp núverandi ef notkun kallar á. Frárennslisvatni úr sturtum og vöskum verður veitt í malarpúkk. Við frágang rotþróa skal fara eftir leiðbeiningum Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir, 2. útgáfa dags. janúar 2004. Varðandi legu annarra lagna skal haft samráð við tilheyrandi veitufyrirtæki komi til nýlagna eða tilfærslu á núverandi lögnum.

2.3 Sorpgeymslur og gámar

Losun sorps skal vera samkvæmt samþykktum Sveitarfélagsins Skagafjarðar hverju sinni.

2.4 Brunavarnir

Brunavarnir, t.d. staðsetning og fjöldi brunahana, skulu vera í samráði við Brunavarnir Skagafjarðar.

2.5 Jarðrask

Framkvæmdir og uppbygging í samræmi við deiliskipulagið munu óhjákvæmilega hafa eitthvert jarðrask í för með sér. Leitast skal þó við að halda öllu jarðraski í lágmarki og skila landi í sem líkustu ástandi og það var fyrir framkvæmdir. Í. Lagnir skulu plægðar niður eins og hægt er eða þá að grafnar á sama skurðsvæði. Græða skal upp land að framkvæmdum loknum þannig að ummerki verði vart sjáanleg að 2-3 árum liðnum. Við vatnsnýtingu og framkvæmdir í eða við á skal leitast við að viðhalda náttúrulegum bakkagróðri við ár og stöðuvötn og haga mannvirkjum og framkvæmdum þannig að sem minnst röskun verði á bökkum og næsta umhverfi vatnsins.

Ekki er gert ráð fyrir því að tré verði fjarlægð.

Ekki er talið að á svæðinu séu vistgerðir með mjög hátt verndargildi nema í takmörkuðum mæli skv. minnisblaði frá Náttúrustofu Norðurlands vestra.

2.6 Fjarlægð bygginga frá Unadalsá

Unadalsá liggur norðan við skipulagssvæðið. Núverandi byggingar og byggingarreitir sem skipulagið gerir ráð fyrir liggja að einhverju leyti innan við 50 m fjarlægð frá ánni. Gert er ráð

fyrir gönguleið meðfram ánni til að tryggja aðgengi að henni og meðfram henni líkt og lög kveða á um. Þá verður þess gætt sérstaklega að engin mengandi efni berist í ána og engin mengandi starfsemi er í nálægð við ána. Sótt verður um undanþágu frá ákvæði 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um fjarlægð bygginga frá vötnum ám og sjó.

3 Sérákvæði – Lóðir og byggingarreitir

3.1 Gestahús – BR-1.

Byggingarreitur BR-1 er fyrir 4-5, einnar hæðar gestahús. Stærð byggingarreits er 2030 m² og hámarks byggingarmagn byggingarreits er 250 m². Staðsetning húsa innan byggingarreits er valkvæð en fara skal eftir ákvæðum byggingarreglugerðar um bil á milli húsa. Hámarkshæð frá gólfplötu í mæni er 6 m. Jarðvegsskipti undir húsum eru heimil en hafa skal skilmála um jarðrask í kafla 2.5 í huga við framkvæmdir. Heimilt er að steypa plötu undir húsin. Hámarks hæðafjöldi húsa er 1 hæð.

Þá er heimilt að setja niður heitar setlaugar á pottasvæði innan byggingarreits eins og merkt er á skipulagsupprættir. Kanna þarf hvort sverleiki lagna ánni aukinni notkun.

3.2 Þjónustuhús – BR-2.

Innan byggingarreits BR-2 er heimilt að byggja eitt, einnar hæðar aðstöðuhús. Stærð byggingarreits er 1000 m² og hámarksbyggingarmagn á byggingarreitnum er 250 m². Hámarkshæð frá gólfi í mæni er 6 m.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er valfrjáls.

3.3 Aðstöðuhús – BR3.

Innan byggingarreits BR-3 er heimilt að byggja 2-3, einnar hæðar aðstöðuhús.

Byggingarreiturn er 780 m² og hámarksbyggingarmagn 390 m².

Hámarkshæð frá gólfi í mæni er 6 m.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er valfrjáls.

3.4 Samkomusalur – BR-4.

Innan byggingarreits BR-4 er heimilt að reisa eitt, einnar hæðar samkomuhús. Stærð byggingarreits er 1400 og hámarksbyggingarmagn 250 m².

Hámarkshæð frá gólfi í mæni er 6 m.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er valfrjáls.

Húsinu er ætlað að vera samkomustaður fyrir gesti Helgustaða og er ekki ætlað fyrir almennt skemmtanahald. Ekki verður aðkoma fyrir bifreiðar að byggingarreitnum. Komi til þess að gera þurfi aðkomu fyrir vinnuvélar að byggingarreitnum á framkvæmdatíma skal landeigandi sjá til þess að eftir að framkvæmdum líkur verði landinu skilað í sem líkustu ástandi og það var áður en framkvæmdir hófust.

Suðausturhorn byggingarreitnar nær 2 m inn á veghelgunarsvæði. Því er óskað eftir leyfi Vegagerðarinnar á að byggingarreitur þessi nái að litlu leyti inn á veghelgunarsvæði.

3.5 Gróðurhús – BR-5.

Innan byggingarreits er heimilt að koma upp þremur færanlegum bogahýsum. Stærð byggingarreits er 640 m² og hámarksbyggingarmagn er 200 m².

Hámarkshæð frá gólfi í mæni er 6 m.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er valfrjáls.

Áætlað er að vera með Kaffisölu og veitingar í hýsunum.

3.6 Helgustaðir 2 – Íbúðarhúsalóð og byggingarreitur BR-6.

Gert er ráð fyrir nýrri íbúðarhúsalóð, Helgustaðir 2. Afmörkun er sýnd á skipulagsupprætti. Lóðin verður 400 m² og innan hennar fellur matshluti 01 sem er 84,4 m² sumarbústaður, byggður árið 2002. Við gildistöku skipulags verður sótt um að sumarbústaðurinn verði

skráður sem íbúðarhús. Á lóðinni er einn, 224,5 m² byggingarreitur og innan hans er heimilt að byggja við núverandi hús. Hámarksbyggingarmagn innan reitsins er 150 m². Hámarks hæðafjöldi er 1 hæð og hámarks byggingarhæð er 6 m.

3.7 Helgustaðir 3 – Íbúðarhúsalóð og byggingarreitur BR-7

Gert er ráð fyrir nýrri íbúðarhúsalóð, Helgustaðir 3. Afmörkun er sýnd á skipulagsuppdrætti. Lóðin verður 1250 m² og innan hennar er einn 883,5 m² byggingarreitur.

Innan byggingarreits er heimilt að byggja íbúðarhús á einni hæð, hámarks byggingarhæð 6 m. Hámarksbyggingarmagn 200 m². Staðsetning byggingar innan byggingarreits er valfrjáls. Innan lóðar er kvöð um aðgengi að hitaveitustofnlögn Skagafjarðarveitna.

4 Umhverfisskýrsla

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Í umhverfismati eru metin áhrif uppbyggingar sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir á umhverfið og þau borin saman við núllkost sem er þróun án deiliskipulagsins. Umhverfisþættir sem metnir verða eru jarðfræði og jarðmyndanir, gróður og dýralíf, landnotkun, landslag og ásýnd, samfélag, öryggi og minjar. Vægi áhrifa á valda umhverfisþætti eru jákvæð, neikvæð, óveruleg eða óljós.

Áhrif á *jarðfræði og jarðamyndanir* eru metin óveruleg. Engar merktar jarðamyndanir eru þekktar innan svæðisins. Þá kveða skilmálar á um að áhersla verði lögð á að mannvirki falli vel að umhverfi og jarðraski verði haldið í lágmarki.

Áhrif á *gróður og dýralíf* eru metin jákvæð. Svæðið er gróið og er töluvert af trjágróðri og gera má ráð fyrir að með uppbyggingu verslunar og þjónustu aukist trjágróður á svæðinu og lífsskilyrði sumra fuglategunda aukist. Mjög lítið er af vistgerðum með mjög hátt verndunargildi skv. minnisblaði Náttúrustofu Norðurlands vestra og því eru áhrif á vistgerðir metin óveruleg.

Áhrif á *landnotkun* er metin óveruleg. Ekki er verið að ganga á land sem notað er til ræktunar eða er í flokki I og II skv. skilgreiningum í kafla 12.2 í aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035.

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin óveruleg. Uppbygging mannvirkja í tengslum við skipulag þetta mun því ekki að stinga í stúf við núverandi ásýnd umhverfis. Staðsetning mannvirkja verður um 4,5 km frá Siglufjarðarvegi og því ættu sjónræn áhrif frá veginum að vera óveruleg.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Tillagan stuðlar að auknu framboði í verslun og þjónustu í friðsælu og fámennu umhverfi, en þó í nálægð við þjónustu og þéttbýli. Uppbygging gestahúsa líkt og þau sem skipulag þetta gerir ráð fyrir er orðin algeng hérlendis.

Áhrif á *öryggi* er metin óveruleg. Gera má ráð fyrir lítilli aukningu umferðar um Höfðastrandarveg og Hólkotsveg en þó ekki það mikilli að íbúar nærliggjandi jarða verði fyrir teljandi ónæði og frekari hættur hverfandi.

Áhrif *minja* eru metin óveruleg. Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks

skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkið megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun er skráð sem samráðs- og umsagnaraðili og verður því gefinn kostur á að veita umsögn um skipulagið og hvort ætlast sé til sérstakrar fornleifaskráningar.

Samkvæmt framanskráðu eru áhrif á umhverfi talin jákvæð og/eða óveruleg.