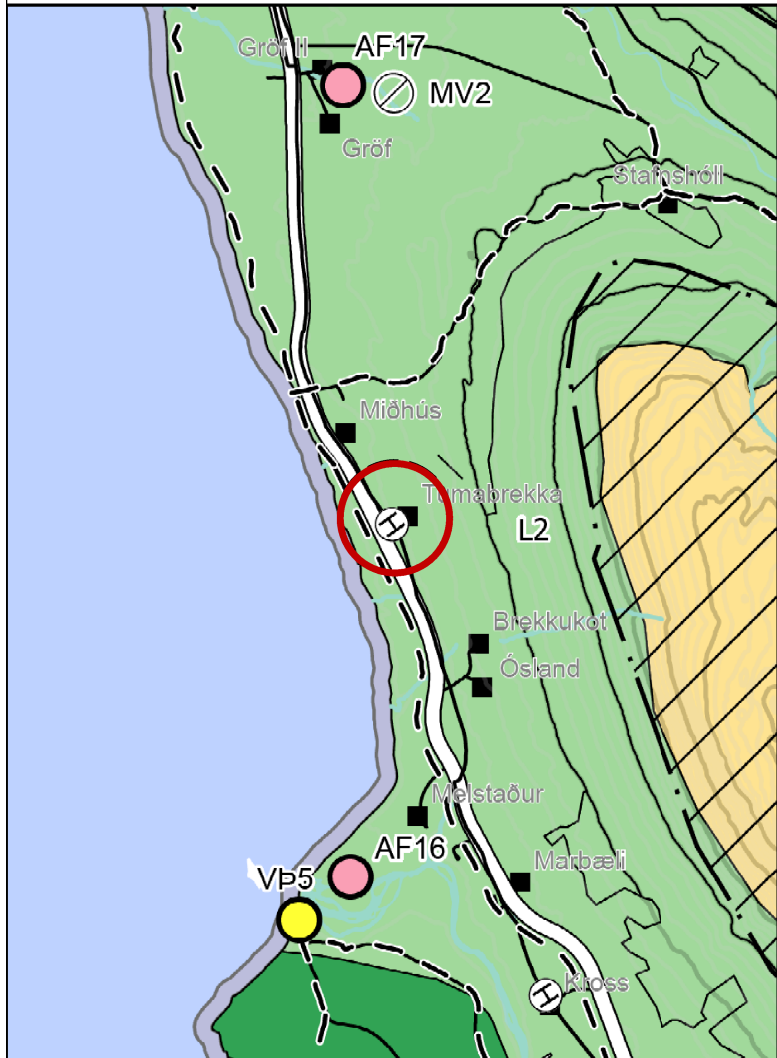
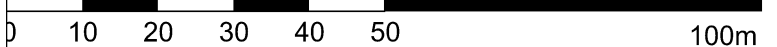


TUMABREKKA LAND 2 (LNR. 220570) - TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



AÐALSKIPULAG SKAGFJARÐAR 2020-2035
Sveitarfélagsuppdráttur nr.1, ekki í kvarða

SKÝRINGAR:

- Afmörkun skipulagssvæðis/landamerki Tumabrekku land 2
- LÓÐIR
- Byggingarreitur BR
- Vegir
- Veghelgunarsvæði
- Stærð lóða
- Afstaða húsa
- Hæðarlínur 5m

SKILMÁLAR:

Stærð byggingarreits [m²]	Hámarksbyggingarmagn á byggingarreit [m²]
Fjöldi hæða	Hámarkshæð frá gólf jarðhæðar í þakmæni [m]

VEITUR

- Hitaveita Skagafjarðar - STOFNLÖGN
- Rafstrengur tengist í háspennu-streng Rarik
- Rotþró, leiðbeinandi staðsetning

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41.gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt

í skipulagsnefnd Skagafjarðar þann _____ 20 _____
og í sveitarstjórn Skagafjarðar þann _____ 20 _____

Tillagan var auglýst frá _____ 20 _____ með athugasemdafresti til og með _____ 20 _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Skipulagsfulltrúi Skagafjarðar

GREINAGERÐ

Á 44. fundi skipulagsnefndar Skagafjarðar þann 7. mars 2024 var þinglýstum eiganda lóðarinnar Tumabrekka land 2, landnr. 220570, heimilað að láta vinna deiliskipulag fyrir Tumabrekku land 2, á sinn kostnað skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fundargerð skipulagsnefndar var samþykkt á 25. fundi sveitarstjórnar þann 18. mars 2024. Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðar vinnu við gerð deiliskipulagsins, var auglýst frá 26. júní 2024, til og með 14. ágúst 2024. Umsagnirnar bárust frá Milu, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands vestra, Rarik, Skipulagsstofnun, Minjastofnun, Vegagerðinni og Veðurstofnunni. Umsagnirnar voru hafðar til hlíðsjónar við skipulagsgerðina.

1. FORSENDUR

Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið afmarkast af landamerkjum Tumabrekku land 2, L220570 sem eru skv. þinglýstu skjali nr. 273/2012 og afstöðuuppdrátti nr. S01 í verki 7586, dags. 22.09.11 unninn á Stoð verkfræðistofu ehf. Óskað er eftir því að staðfang lóðarinnar Tumabrekka land 2 lnr. 220570 fái heitið „Brekka“. Stærð landsins er 1,56 ha að stærð og að mestu mólendi. Í deiliskipulagi þessu er skipulagssvæðið stækkað til að ná utan um nýja aðkomu/vegtengingu frá Siglufjarðarvegi og verður því 1,58 ha. Vegtengingin er innan veghelgunarsvæðis Vegagerðarinnar og á landi Tumabrekku L146597, landeigandi hefur samþykkt fyrirætlanir um vegtenginguna skv. meðf. Yfirlýsingu dags. 20.10.2024. Byggingarreitur fyrir vélaskemmu á landinu var samþykktur í skipulagsnefnd Skagafjarðar þann 7. mars 2024.

Landskipulagsstefna

Skipulagið er unnið í samræmi við áherslur í landskipulagsstefnu 2024-2038. Aðallega áherslur í flokki B. Markmið um velsæld samfélags. t.a.m; B5: *Skipulag stuðli að jöfnu aðgengi að orku um land allt og traustum veitunnið um sem tryggja öryggi. B.7: Skipulag feli í sér stefnu um yfirbrað byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi. B10: Skipulag geri viðeigandi ráðstafanir varðandi heilnæmi umhverfis.*

Aðalskipulag

Skipulagssvæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði í flokki L1 í Aðalskipulagi Skagafjarðar 2020-2035, en ekki er um ræktað land að ræða innan svæðisins. Í kafla 12.4 eru almenn ákvæði um landnotkun á öllum landbúnaðarsvæðum, þar kemur m.a fram að gert sé ráð fyrir uppbyggingu í tengslum við landbúnaðarstarfsemina en einnig er heimilt er að nýta byggingar, byggja stök mannvirki og/eða breyta eldri byggingum, til annarrar starfsemi ef slíkur rekstur styður við landbúnaðarstarfsemi eða búsetu á svæðinu. Dæmi um slíka starfsemi er ferðapjónusta, afurðasala og léttur iðnaður, t.d. verkstæði.

Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Á fundi skipulagsnefndar Skagafjarðar þann 7. mars 2024 og sveitarstjórnarfundi þann 18. mars 2024 var samþykktur 625 m² byggingarreitur fyrir vélaskemmu að hámarki 300 m². Umræddur reitur er nr. Br2 og hlíðsráð litið háttar í deiliskipulagstillögunni.

Veitur

Á skipulagsuppdrátti er leiðbeinandi staðsetning rótþróa. Aðgengi er að vatnsveitu og tryggð verða gæðakröfur neysluvatns. Vatns- og fráveita eru í umsjá landeiganda. Stofnlögn hitaveitu Skagafjarðarveitna liggur um svæðið og er lega sýnd á skipulagsuppdrátti. Hitaveituheimað tengist stofnlögn. Skagafjarðarveitur hafa umsjón með hitaveitu í Skagafirði. Þá liggur háspennustrengur Rarik ofan við svæðið og rafstrengur hefur þegar verið lagður að svæðinu. Varðandi strenglagnir fjarskipta er vísað á kortasjá tilheyrandi veitufyrirtækis.

Minjavernd

Í umsögn minjavarðar við skipulagslýsingu dags. 23.07.2024 kom eftirfarandi fram; „*Engar skráðar minjar eru á ofangreindum skipulagsreit. Minjavörður kannaði einnig svæðið á vettvangi þann 19.7.2024. Engar þekktar fornleifar, hús eða mannvirki sem falla undir lög um menningarminjar eru á skipulagsreitnum og hefur Minjastofnun Íslands ekki athugasemdir við skipulagslýsinguna*“. Að öðru leiti er vísað til 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 um áður ókunnar fornminjar.

Náttúruvá og verndarsvæði

Ekki eru þekktar náttúruvár á skipulagssvæðinu og svæðið nær ekki inn á verndarsvæði.

Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið hefur það að markmiði að taka tillit til umhverfissjónarmiða og stuðla að jákvæðum áhrifum á umhverfi eins og kostur er. Áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins eru ekki líklegar til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif samanber 1. viðauka laga nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Umhverfisáhrif skv. 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er til umfjöllunar í *kafla 4*

Markmið , umsagnaraðilar og kynning

Skipulagið miðar að því að uppbygging og landnotkun falli sem best að heildarsviptomíti lands. Markmið deiliskipulags eru að: Fjalla um landnotkun á Tumabrekka land 2, L220570. Skilgreina Lóðir, byggingarreiti og fjalla um byggingarskilmála. Gera grein fyrir veitum. Skilgreina nýja vegtengingu við Siglufjarðarveg (76) og umferðarflæði innan svæðis.

Umsagnaraðilar eru: *Skipulagsstofnun, Vegagerðin, Minjastofnun Íslands, Veðurstofa Íslands, Matvælaráðuneytið, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands vestra, Skagafjarðarveitur, Rarik, Mila og aðliggjandi landeigendur.*

Tillaga að deiliskipulagi verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 á vef Skipulagsgáttar, www.skipulagsgatt.is. Þar skal einnig leggja fram ábendingar og athugasemdir, með því að smella á málið og velja „Bæta við umsögn“. Allar umsagnir sem lagðar eru inn eru aðgengilegar öllum á skipulagsgáttinni. Auglýsing birtist einnig í blöðum og á vef sveitarfélagsins www.skagafjorður.is. Skipulagsgögn verða aðgengileg í Ráðhúsi Skagafjarðar að Skagfirðingabraut 21, 550 Sauðárkróki á opnunartíma. Frekari upplýsingar veitir skipulagsfulltrúi Skagafjarðar. Netfangið er skipulagsfulltrui@skagafjorður.is.

2. DEILISKIPULAG – SKIPULAGSSKILMÁLAR

Almennt

Fara skal eftir því sem skipulag þetta, gildandi skipulagsreglugerð, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir hvers tíma segja til um við framkvæmdir í tengslum við deiliskipulagið.

Skipulagsuppdráttur

Skipulagsuppdráttur sýnir fyrirhugaða uppbyggingu á Brekku lnr. 220570. Uppdrátturinn sýnir staðsetningu byggingarreita, lóðamarka, vegtenginga og aðkomu að byggingum, ásamt helstu byggingarskilmálum.

Aðkoma, umferðarflæði og bílastæði

Gert er ráð fyrir nýrri vegtengingu frá Siglufjarðarvegi (76) inn á landið, núverandi yfirferðarréttur hentar illa vegna nálægðar við mannvirki og erfiðra skilyrða yfir vetrartímann. Staðsetning tengingar við Siglufjarðarveg (76) er í samráði við og með samþykki Vegagerðarinnar. Samþykki landeiganda að Tumabrekku L146597 liggur fyrir skv. meðf. Yfirlýsingu dags. 20.10.2024. Kvöð um Yfirferðarrétt er um veg Tumabrekku land 2 lnr. 220570 og að lóðum Stjörnubrekku 1 & 2. Bílastæði við byggingar eru valfrjálssar en gert er ráð fyrir plani fyrir framan vélaskemmu.

Lóðir og byggingareitir

Innan skipulagssvæðisins eru afmarkaðar tvær lóðir, ein fyrir íbúðarhús og bílskúr og hin fyrir vélaskemmu. Einn byggingarreitur fyrir íbúðarhús og bílskúr er innan lóðar Brekku. Skilmálar og afstaða húsa eru sýndir á skipulagsuppdrátti.

Lóð	Bygginga reitur	Notkun	Stærð lóða (M²)	Hámarks Bygginga magn (M²)
Brekka	BR1	Íbúðar hús og bílskúr	11.909	476
Stjörnubrekka 2	BR2	Véla skemma	1.832	375
Stjörnubrekka 1	BR3	Íbúðar- hús m. bílskúr	1.818	270

Heimilid er fyrir sambyggða eða aðskilda bílskúra á lóðunum. Með hámarks hæð bygginga er átt við hæð frá gólfi í mæni. Þakgerðir eru valfrjálssar upp að því marki sem byggingarreglugerð kveður á um. Litir bygginga skulu vera í samræmi við umhverfi og ekki skera sig verulega úr.

Hönnun mannvirkja

Við hönnun nýrra mannvirkja verði tekið mið af landnotkun og falli sem best að heildarsviptomíti lands. Staðsetning og hönnun nýrra mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum þar sem m.a. er hugað að kennileitum, sjónlínum og útsýni. Sérstaklega verði vandað til hönnunar bygginga og annarra mannvirkja sem mynda ný kennileiti.

Veitur

Stofnlögn hitaveitu liggur vestan við lóðirnar, heimæð fyrir byggingar innan svæðisins tengist stofnlögn þessari. Stofnstrengur rafmagns liggur austan við landið og verða húsinn tengd inn á hana. Áætluð staðsetning rotþróa er sýnd á skipulagsuppdrátti og er einungis leiðbeinandi, gæti breyst á framkvæmdatíma ef finnst heppilegri staðsetning. Fara skal eftir leiðbeiningablaði Umhverfisstofnunar um minni fráveitur, dags. október 2022. Einnig skal fara eftir ákvæðum reglugerðar nr. 798/1998 um fráveitur og skolp við frágang fráveitulagna og rotþróar. Nýjar lagnaleiðir skulu ákveðnar af tilheyrandi veitufyrirtæki í samráði við landeiganda.

Leitast skal eftir því að þægja lagnir eins og hægt er. Þar sem grafa þarf skurði fyrir lagnir skal græða upp skurðsárið þannig að ummerki verði ekki sjáanleg 2 árum eftir framkvæmdir.

Aðgengi er að köldu vatni mun lögn frá aðliggjandi jörð Tumabrekku L146597.

3. UMHVERFISSKÝRLSA

Tillaga þessi að deiliskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Samkvæmt 5.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er lagt mat á líkleg áhrif tillögunnar á umhverfið. Við greiningu hugsanlegra umhverfisáhrifa er notast við hugtök sem skilgreind eru í leiðbeiningum Skipulagsstofnunar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi áhrifa, jákvæð áhrif, neikvæð áhrif, óveruleg eða óljós.

Andrúmsloft - Skipulagið gerir ekki ráð fyrir aukningu í losun mengandi efna fyrir andrúmsloftið. Minni háttar aukningu gæti gætt á framkvæmdatíma en til lengri tíma eru áhrif á andrúmsloft metin óveruleg. *Félagslegir og efnahagslegir þættir* – Uppbygging sem deiliskipulagið gerir ráð fyrir, styrkir atvinnulíf á svæðinu. Áhrif á félagslega- og efnahaglega þætti eru metin jákvæð. *Landslag og ásjúnd byggðar* - Í dag er svæðið að mesut öræktað land og skipulagið gerir ráð fyrir svæði undir vegi og byggingar. Settir eru skilmálar um að lagnir verði plægðar eins og hægt er. Að öðrum kosti verði skurðsár grædd upp þannig þau verði ekki sjáanleg nokkrum árum eftir framkvæmdir. Helstu breytingar á landslagi eru byggingarnar sem munu rísa en þó eru byggingar fyrir í nágrenninu. Settur er skilmáli um að byggingar skuli falla vel að nánasta umhverfi. Áhrif á landslag eru metin óveruleg. *Heilsa og öryggi* - Engin hættu stafar af sjó eða landi á skipulagssvæðinu. Engar framkvæmdir sem skipulagið gerir ráð fyrir munu hafa áhrif á náttúruvá. Mengun af völdum vinnuvéla mun aukast óverulega á framkvæmdatíma ásamt umferð þeirra til og frá framkvæmdasvæðum. Þessi áhrif verða tímabundin og verða óveruleg til lengri tíma. Áhrif stefnumörkunar deiliskipulagsins á heilsu og öryggi eru metin óveruleg. *Náttúru- og menningarminjar* - Engar skráðar minjar eru innan skipulagssvæðisins. Komi minjar í ljós við framkvæmdir skal fara eftir ákvæðum 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar. Áhrif skipulags á náttúru- og menningarminjar eru metin óveruleg.

Samantekt

Sú uppbygging sem fjallað er um í þessu skipulagi mun heilt yfir hafa óveruleg umhverfisáhrif. Áhrif skipulagsins eru jákvæð, samanborið við núllkost

Dags.	TUMABREKKA LAND 2, L220570	Útgáfa.	Verknr.
08.11.2024	SKAGAFIRÐI. DEILISKIPULAG	1.0	75860001
Dags. br.	Hannað/Teiknað.	Kvarði.	Blaðast.
--	ÍBÁ	1:1000	A2
			Uppdráttur nr.
			DS01

Skrá: 75860001DSK_Tumabrekka land 2_DS01.dgn