



## ÞINGEYJARSVEIT – FJÓSATUNGA

### FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG SKIPULAGSLÝSING

*LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI*

*SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010*



17.05.2019

UNNIÐ FYRIR SS BYGGIR



## 1 Inngangur

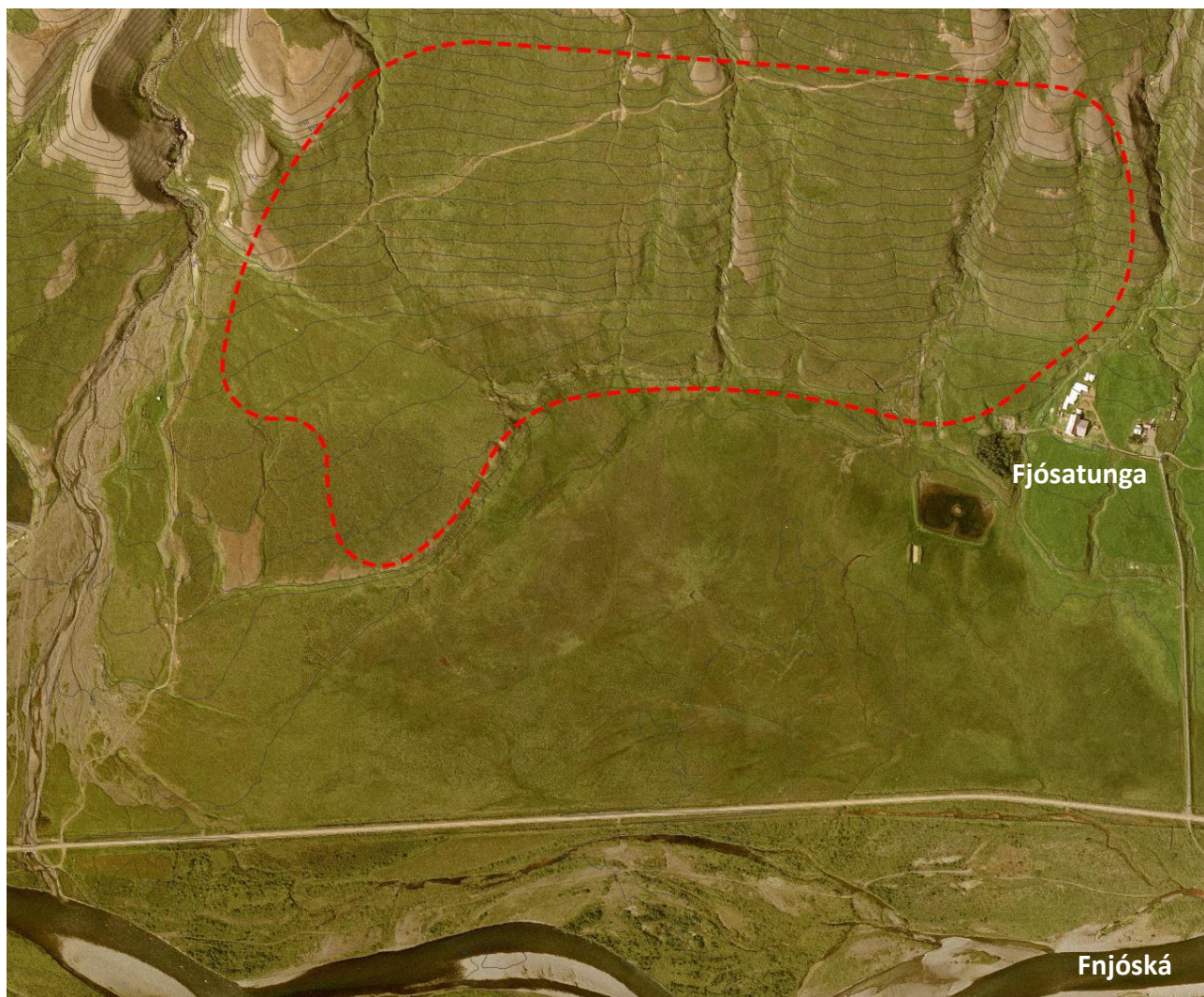
SS Byggir er að hefja vinnu við deiliskipulag fyrir hluta jarðarinnar Fjósatungu í Fnjóskadal. Um er að ræða um 60 ha svæði þar sem til stendur að skipuleggja lóðir fyrir frístundahús.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins fyrir hönd SS byggir.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefningu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

## 2 Afmörkun skipulagssvæðisins, stærð og núverandi aðstæður

Skipulagssvæðið afmarkast af skilgreindu svæði fyrir frístundabyggð í aðalskipulagi og er svæðið staðsett í hlíðinni sunnan við bæjarstæðið í Fjósatungu. Svæðið nær að gili ofan bæjarhúsanna í Fjósatungu í norðri, að bakka neðan hlíðarinnar í austri, að Grjótá í suðri og upp í um 250 m hæð í vestri. Hlíðin er með aflíðandi halla frá vestri niður til austurs og er hæðarmunur innan svæðisins um 80 m (170-250 m.y.s). Gróðurfar í hlíðinni einkennist af mólendi en í gegnum skipulagssvæðið liggur vegslóði frá Grjótá í suðri og upp hlíðina til norðvesturs. Skipulagssvæðið er um 60 ha að stærð.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins

### 3 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Þingeyjasveitar 2010-2022. Skipulagssvæðið allt er skilgreint í aðalskipulagi sem frístundabyggð. Meðal meginmarkmiða aðalskipulagsins fyrir ferðaþjónustu er að áfram verði horft til eflingar frístundabyggðar. Þess verður hins vegar sérstaklega gætt að hún sé afmörkuð og falli sem best að yfirbragði sveitarinnar. Frístundabyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru sérstaklega verðmæt vegna sögu, menningar, náttúrufars og/eða almenns útivistargildis. Einnig skal forðast að leggja verðmæt ræktarlönd innan sveitarfélagsins undir frístundabyggð.

Meginmarkmið aðalskipulagsins fyrir frístundabyggð er að í sveitarfélaginu verði nægileg frístundabyggð af ýmsum tegundum, sem varðandi staðsetningu og gerð taka tillit til mismunandi þarfa og áhuga fólks. Stefnt skal að því að frístundahús verði einkum á skipulögðum svæðum fyrir frístundabyggð til þess að sameiginleg þjónusta s.s. vegir, veitur o.fl. nýtist sem best og ósnortin náttúra spillist sem minnst.

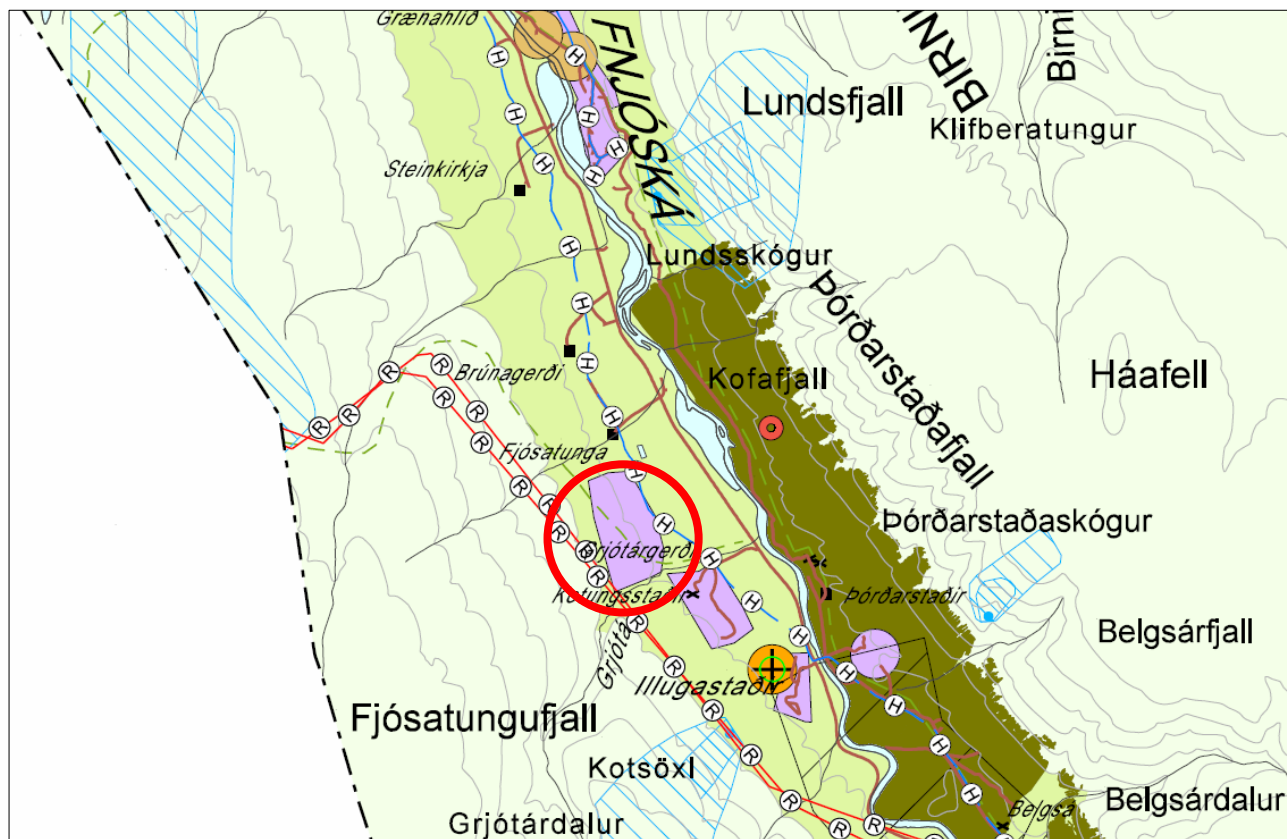
Frístundabyggðin í Fjósatungu (F-23) er skilgreind á þennan hátt í aðalskipulagi:

*Í landi Fjósatungu er 61,2 ha skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð. Svæðið er óbyggt eins og er.*

*Lóðir skulu eigi vera minni en 0,5 ha og því skal hámarks fjöldi frístundahúsa ekki vera fleiri en 60.*

*Leyfilegt er að koma upp þjónustu innan svæðisins Fjöldi húsa og stærð einstakra lóða skal útfært í deiliskipulagi.*

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 2. Hluti aðalskipulags Þingeyjasveitar 2010-2022. Rauður hringur sýnir staðsetningu deiliskipulagssvæðis.

## 4 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Umhverfisáhrifin verða metin út frá þeim gögnum og upplýsingum sem liggja fyrir um grunnsástand umhverfis.

## 5 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

*Helstu samráðsaðilar:*

- Skipulagsstofnun
  - Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag.
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Landeigendur aðliggjandi svæða
- Viðeigandi nefndir og deildir Þingeyjarsveitar

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á skrifstofu Þingeyjarsveitar og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: [www.thingeyjarsveit.is](http://www.thingeyjarsveit.is)

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

## 6 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

- Maí 2019* Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag. Áður en skipulagslýsing verður tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsnefnd og sveitarstjórn Þingeyjarsveitar mun hún vera kynnt viðeigandi hagsmunaaðilum. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af umhverfis- og skipulagsnefnd og sveitarstjórn verður hún auglýst og mun skipulagslýsingin liggja frammi á skrifstofu Þingeyjarsveitar og á heimasíðu sveitarfélagsins: [www.thingeyjarsveit.is](http://www.thingeyjarsveit.is)
- Júní - ágúst 2019* Unnið að tillögu að deiliskipulagi fyrir skipulagssvæðið í samráði við SS Byggir og aðra hagsmunaaðila.
- September 2019* Deiliskipulag fullmótað með skipulagsupprætti, greinargerð og skilmálum.
- Október 2019* Tillaga að deiliskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.  
Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
- Nóv. - Des. 2019* Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
- Janúar 2020* Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.  
Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af umhverfis- og skipulagsnefnd og sveitarstjórn.
- Febrúar 2020* Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.