



**ÞINGEYJARSVEIT – LAUGAR**  
**LAND HÓLA OG LAUTA**  
**FYRIRHUGUÐ VINNA VIÐ DEILISKIPULAG**  
**SKIPULAGSLÝSING - TILLAGA**  
**16. JÚNÍ 2022**



**LÝSING Á SKIPULAGSÁÆTLUN**

*SAMKVÆMT 1. MGR. 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010*

**MATSLÝSING Á SKIPULAGSÁÆTLUN**

*SAMKVÆMT LÖGUM UM UMHVERFISMAT FRAMKVÆMDA OG ÁÆTLANA NR. 111/2021*

## 1 Inngangur

Þingeyjarsveit er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags sem nær yfir land Hóla og Lautu, en um er að ræða hluta af landi Þingeyjarsveitar við þéttbýliskjarna Laugar í Reykjadal.

Vinna var sett í gang árið 2000 við deiliskipulagsgerð fyrir alla Hóla og Lautu jörðina vestan Reykjadalsár og var sú tillaga skráð samþykkt 08.05.2003 samkvæmt Skipulagsvefsjá. Komið hefur í ljós að tillagan hefur ekki öðlast gildi á sínum tíma og þarf því að uppfæra deiliskipulagið til samræmis við núverandi stöðu og áætlanir. Á litlum hluta svæðisins, í Kjarna, er deiliskipulag í gildi og verður það felld undir áætlað deiliskipulag.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins.

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

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

## 2 Aðdragandi, tilgangur og viðfangsefni

Á fundi sveitarstjórnar þann 11. nóvember 2021 var skipulagsfulltrúa falið að setja í gang vinnu við að uppfæra þá deiliskipulagstillögu sem gerð var á sínum tíma en þörf er á að hafa í gildi deiliskipulag fyrir svæðið til að hægt sé að halda áfram þróun svæðisins.

Í deiliskipulagi verða skilgreindir byggingarreitir á núverandi lóðum og sett ákvæði hvað varðar viðbyggingar við núverandi hús eða endabyggingar húsa. Þá verður gerð grein fyrir lóðamörkum, aðkomuleiðum, byggingarreitum, nýtingarhlutfalli og öðrum þeim ákvæðum sem ástæða verður til að skilgreina í deiliskipulagi.

## 3 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær yfir hluta af landi í eigu sveitarfélagsins á milli núverandi íbúðabyggðar vestan Þjóðvegur nr. 1 og að Reykjadalsá. Svæðið nær yfir alla núverandi byggð við Kjarna ásamt fyrirhuguðu byggingarlandi sunnan við byggðina og vestan Þjóðvegur. Afmörkun skipulagssvæðisins er sú sama og var í eldri tillögu og er svæðið 134,5 ha.

Deiliskipulagssvæðið nær um 400 m suður fyrir syðstu núverandi lóðarmörk. Svæðið nær 120 – 160 m upp í hlíðina vestan við Þjóðveg nr. 1. Talsverður hæðarmunur er frá vegi að efstu mörkum, allt að 14 m. Þjóðvegur nr. 1 er í u.þ.b. 70 m.y.s. í jaðri svæðisins. Austan Þjóðvegur nær skipulagssvæðið yfir land sem hreppurinn á allt að Reykjadalsá. Þó er undanskilið óraskað land norðan við íþróttasvæði.

Afmörkun skipulagssvæðisins má sjá á mynd 1.



Mynd 1 Áætluð deiliskipulagsmörk, gul lína.

Vestan hringvegjar, í Kjarna, er byggðin þéttust. Við Hólaveg eru 7 einbýlishús og fjórar íbúðir í parhúsum. Einbýlishúsin Hólabrekka og Hólabraut eru sunnan við Hólaveg og einnig hefur byggst upp 1 einbýlishús og 4 íbúðir í parhúsum sunnan við Kjarna, við Lautaveg, sem er byggt samkvæmt samþykktu deiliskipulagi frá 08.05.2003.

Verslun og þjónusta innan skipulagssvæðisins liggur vestan þjóðvegjar 1 fyrir miðju íbúðabyggðar. Annarsvegar er um að ræða Dalakofan verslun þar sem hluti af þjónustunni er bensín- og olíusala og eru dælur staðsettar á planinu sunnan við bygginguna. Hinn hlutinn er þjónustubyggingin Kjarni, með pósthús, sparisjóð og skrifstofur sveitafélagsins. Austan við þjóðveg 1 er í dag vísir að iðnaðarsvæði. Laugafiskur, lðnbær og Smáragrund eru á þessu svæði.

"Hringvegurinn" þjóðvegur 1 liggur í gegnum skipulagssvæðið. Ekki liggja fyrir hávaðamælingar en íbúar við Hólaveg hafa kvartað undan umferðarhávaða frá þjóðvegi. Umferð er mikil yfir þjóðveginn enda eru pósthús, verslun, íbúðarhverfi og hreppskrifstofur vestan vegar. Skólar, iðnaðarsvæði, íbúðabyggð, útivistarsvæði og bújörð eru austan við þjóðveg.

Til austurs er fjórar tengingar á stuttum kafla:

- 1) Þjóðvegur 846 yfir Reykjadalssá að Laugum og áfram um sveitina.
- 2) Vegur að Hólum og Lautum.
- 3) Vegur að iðnaðar- og verslunarbyggingu.
- 4) Heimreið að íbúðarhúsinu Langholti.

Í 5. grein reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða kemur fram að við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist - Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.

Sett viðmiðunarmörk eru samkvæmt viðauka, við húsvegg á íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum 55dB miðað við meðalumferð á dag yfir árið.

Óskað hefur verið eftir hringtorgum til að draga úr umferðarhraða og minnka þannig hljóðmengun. Einnig undirgöngum fyrir gangandi vegfarendur til að tryggja aukið öryggi gangandi vegfarenda.

Vatnsból fyrir byggðina er tekið í hlíðinni sunnan við núverandi byggð. Vatnsbólið er nokkru ofan við fyrirhugaða byggð og er vatnið í háum gæðaflokki.

65°C heitu vatni er veitt frá borholu við framhaldsskólann í geymi sem er staðsettur í fjallshlíðinni ofan við byggðina, en þaðan er sjálfrennandi heitt vatn í flest hús.

Ljósleiðari hefur verið lagður um Reykjadal.

Rotþró fyrir byggðina í Kjarna og iðnaðarsvæðið í Kvíhólsmýri er staðsett austan Þjóðvegarsins, ofan við Laugafisk. Mun þessi rotþró duga áfram þó fyrirhuguð byggð bætist við.

Unnin hefur verið skráning fornminja á skipulagssvæðinu af Orra Vésteinssyni, Fornleifastofnun Íslands, 1999. "Menningarminjar á Hólum og lóð Laugaskóla í Reykjadal". Fornminjarnar verða varðveittar eins og lög nr. 80/2012 um menningarminjar gera ráð fyrir.

Eftirfarandi fornminjar er að finna innan skipulagssvæðisins.

SP-270:001 Hólar bæjarhóll, bústaður	SP-270:015 Götur gata, leið
SP-270:002 Torfdalur örnefni, rista	SP-270:016 Skógarselsgötur gata, leið
SP-270:003 Réttarhúsvað, heimild um vað	SP-270:018 Kofahóll frásögn, fjárhús
SP-270:004 Stekkjarlaut 3 tóftir, stekkur	SP-270:019 Litlahesthús heimild um hesthús
SP-270:005 Kirkjulaut tóft, bænhús	SP-270:020 Hólshús heimild um fjárhús
SP-270:006 Stekkjarholt tóft, stekkur	SP-270:021 Stórahesthús heimild um hesthús
SP-270:007 Svarðargrafir heimild um mógrafir	SP-270:022 Miðhús heimild um fjárhús
SP-270:008 Sorthólsdý örnefni	SP-270:023 Kárastaðir heimild um býli
SP-270:009 Stórhús tóft, fjárhús	SP-270:024 mannabein, legstaður
SP-270:010 Vallargarður garðlag, túngarður	SP-270:025 Stekkjareyri tóft, stekkur
SP-270:011 Kvíhól/heimild um kvíar	SP-270:026 garðlag
SP-270:012 Valdys/Hólagerði bæjarstæði	SP-270:027 garðlag
SP-270:013 varða	SP-270:028 heimild um landamerki
SP-270:014 Bollastaðir bæjarstæði býli, tæpum 200 m. utan við skipulagsmörkin.	

## 4 Skipulagsleg staða

### 4.1 Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022

Í gildi er Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022. Stór hluti skipulagssvæðisins er skilgreint sem landbúnaðarsvæði en aðrir helstu landnotkunarflokkar eru íbúðasvæði, verslunar- og þjónustusvæði, athafnasvæði, iðnaðarsvæði, og opin svæði til sérstakra nota. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagið verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Þingeyjarsveitar 201-2022 sem nær yfir þéttbýlissvæðið á Laugum ásamt skýringum.

## 4.2 Deiliskipulag Laugaskóla

Í gildi er deiliskipulag fyrir Laugaskóla í Reykjadal og liggur afmörkun þess úti í miðri Reykjadalsá og mun deiliskipulag lands Hóla og Lauta liggja að því. Ekki er þörf á að breyta deiliskipulagi Laugaskóla.

## 4.3 Deiliskipulag rannsóknarstöðvar í landi Kárhóls, Reykjadal

Deiliskipulag þetta er sunnan við áætlað deiliskipulag í landi Hóla og Lauta og liggja þau ekki saman. Ekki er þörf á neinum breytingum.

## 5 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags:

<i>Júní 2022</i>	Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við deiliskipulag. Skipulagslýsing tekin fyrir í umhverfis- og skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og viðeigandi hagsmunaaðilum ásamt því að liggja frammi á skrifstofu Þingeyjarsveitar og á heimasíðu sveitarfélagsins: <a href="http://www.thingeyjarsveit.is">www.thingeyjarsveit.is</a>
<i>Ágúst 2022</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi í samstarfi við umhverfis- og skipulagsnefnd og aðra hagsmunaaðila. Kynning og samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
<i>September 2022</i>	Deiliskipulag fullmótað með skipulagsuppdrætti, greinargerð með skilmálum. Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi umhverfis- og skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Okt. – nóv. 2022</i>	Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli. 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.
<i>Des. 2022</i>	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.

## 6 Umhverfismat

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Í umhverfismati deiliskipulagsins munu þessi atriði m.a. koma fram:

- Lýsing á aðstæðum og þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir umtalsverðum áhrifum eða eru sérstaklega viðkvæmir.

- Upplýsingar um umhverfisverndarmarkmið stjórnvalda sem varða skipulagið og mat á vægi umhverfisáhrifa skipulagsins.
- Lýsing og mat á líklegum umhverfisáhrifum af framkvæmd skipulagsins og raunhæfum valkostum við skipulagið, að teknu tilliti til markmiða með gerð skipulagsins og landfræðilegs umfangs hennar, þ.m.t. núllkosta.
- Lýsing á fyrirhuguðum mótvægisáðgerðum, ef þörf er á.
- Upplýsingar um hvernig valkostir voru skilgreindir, ef þörf er á að bera saman valkosti, og lýsing á því hvernig umhverfismatið fór fram.

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

## 7 Kynning og samráð

Vegna vinnu við deiliskipulag skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
  - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *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.