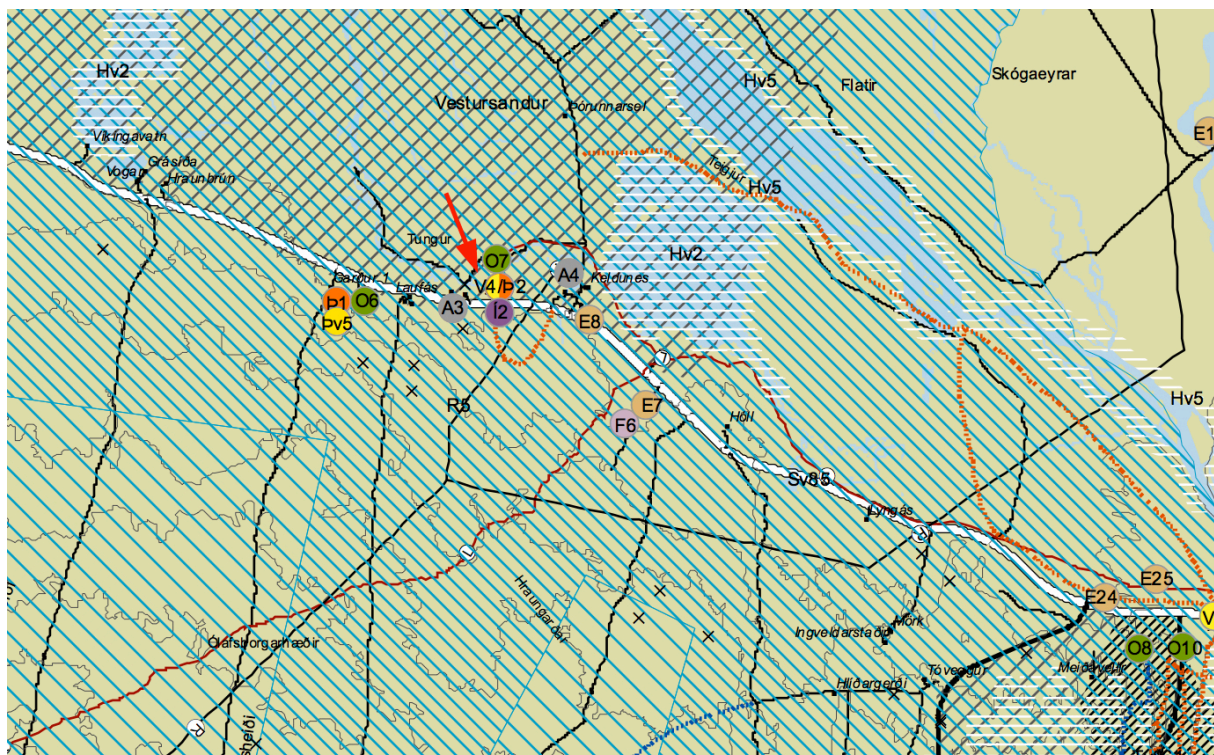


Verslunar- og þjónustusvæði við Krossdal í Kelduhverfi  
Breyting á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi.

## SKIPULAGSLÝSING

Lýsing á skipulagsverkefni samkvæmt 30. og 40. grein skipulagslaga nr. 123/2010  
Unnið fyrir sveitarfélagið Norðurþing 5. desember 2013



Sveitarfélagsuppráttur sem fylgir gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins Norðurþings 2010-2030  
Rauð ör vísar á skipulagssvæðið.



NORÐURÞING



HVSM  
ARKITEKTAR

## 1. Viðfangsefni.

Aðalskipulagsbreytingin nær til landbúnaðarsvæðis við jörðina Krossdal í Kelduhverfi. Hugmyndir liggja fyrir um uppbyggingu ferðaþjónustu á svæðinu og því snýst aðalskipulagsbreytingin um breytta landnotkun. Samhliða breytingu á aðalskipulagi verður unnið deiliskipulag fyrir svæðið.

## 2. Forsendur.

### 2.1 Breyting á Aðalskipulag.

Aðalskipulagsbreytingin snýst um breytta landnotkun á svæðinu, frá núverandi notkunarflokki sem er landbúnaðarsvæði yfir í verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið er innan marka vatnsverndarsvæðis þar sem það liggur nálægt bökkum Litluár og er svæðið einnig á náttúruminjaskrá sem hluti af votlendi við Öxarfjörð. Í greinargerð deiliskipulagsins verða sett inn ákvæði sem snúast um að við framkvæmdir á svæðinu verði tekið tillit til þessa.

### 2.2 Deiliskipulagstillaga.

Unnin verður tillaga að deiliskipulagi svæðisins. Helsta markmið deiliskipulagsins er að staðsetja lóð fyrir gistiskála og bílastæði með aðkomu frá þjóðveginum, Norðausturvegi. Innan svæðisins er gert ráð fyrir lóð sem er samtals 3.0 ha að stærð. Í greinargerð með aðalskipulagi sveitarfélagsins Norðurþings 2010-2030 er eftirfarandi tekið fram:

*"Engin hús verði heimil nær bökkum Víkingavatns, Skjálftavatns og Litluár en 75 m, önnur en hús til landbúnaðarnota eða lítil skýli (<20 fm) til náttúruskoðunar".*

Tekið verður tillit til þessa við staðsetningu byggingarreitar. Nálægt svæðinu eru eldri byggingar sem notaðar voru áður í tengslum við fiskeldi og liggur vegur að þeim frá þjóðveginum en hann nýtist sem aðkoma inn á nýja lóð.

## 3. Núverandi aðstæður.

Í gildi er Aðalskipulag sveitarfélagsins Norðurþings 2010- 2030. Skipulagsreiturinn er norðan við þjóðvegin, Norðausturvegur. Í nágrenninu er félagsheimilið Skúlagarður sem einnig er gistiheimili á sumrin. Sunnan vegar er athafnasvæði, þar á meðal skemma landgræðslu ríkisins. Engar fornminjar eru skráðar innan fyrirhugaðs skipulagsreits.

Fjallað er um svæðið í gildandi aðalskipulagi og þá í tengslum við matvælaöryggi og framtíðarauðlindir þar sem Litlaá er ein af helstu veiðiám í Kelduhverfi auk þess að vera ferskvatnsauðlind. Deiliskipulagið verður unnið með það í huga að framkvæmdir á svæðinu rýri ekki gæði vatns og möguleika til framtíðarnýtingar.





Tillaga að afmörkun svæðisins - svört brotalína.  
Fyrirhuguð lóð - heil rauð lína.  
Vatnsverndarlína (75 metrar) sýnd í svartri punktalínu

## 4. Kynning, samráð og skipulagsferli.

### 4.1 Kynning og samráð

Í tengslum við aðalskipulagsbreytingu og vinnu við deiliskipulag verður haft samráð og leitað eftir umsögn þeirra stofnana og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagsgerðinni en það eru:

Skipulagsstofnun  
Umhverfisstofnun  
Heilbrigðiseftirliti Norðurlands Eystra  
Minjastofnun  
Veiðifélagi Litluárvatna

Lýsing á skipulagsverkefninu verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf skipulagsvinnu. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins. Samkv. ákvæðum 36 og 41 gr. skipulagslaga nr.123/2010.

### 4.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi vegna breytinga á aðalskipulagi, birt með fyrirvara um breytingar. Samhliða verður unnin tillaga að deiliskipulagi.

Desember 2013	Skipulagslýsing unnin, samþykkt í sveitarstjórn, kynnt og send til Skipulagsstofnunar til umsagnar.
Febrúar 2013	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar og á fundi bæjarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.  Gert er ráð fyrir kynningarfundum á þessu tímabili.
Mars 2014	Tillaga að aðalskipulagsbreytingu og deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum sem hafa borist.
Maí 2014	Aðalskipulags breyting og deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast breyting á aðalskipulagi og deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.