

GILDANDI DEILISKIPULAG

Breyting á deiliskipulagi - Melstaður í Miðfirði

1 Almennar upplýsingar

1.1 Staðhættir og forsendur  
Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi þjónustulóðar í landi Melstaðar í Miðfirði, staðfest 26. júní 2013 í B-deild Stjórnartíðinda. Breytingin felur í sér tilfarstu skipulagsmarka, stækkun skipulagssvæðis og setningu nýrra og breyttra deiliskipulagsskilmála.

Skipulagssvæðið er staðsett um tveimur kílómetrum suðvestan við þéttbýlið á Laugabakka og tilheyrir jörðinni/landeigninni Melstað (L144137) í Miðfirði. Það afmarkast af Norðurlandsvegi nr. 1 í norðri og Miðjarðarvegi (vegr. 704) í austri. Staðsetningin er talin heppileg þar sem svæðið þjónustar bæði íbúa svæðisins og umferðu um Hringveginn. Lóðin hefur lítið nýst til landbúnaðar vegna óhagstæðra landgæða, sem stýður við nýtingu hennar í þjónustustarfsemi. Landskipallan hiallar í norðaustur og ber meki um gamlan árfarveg.

Markmið skipulagsins er að byggja upp starfsemi fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. þjónustumiðstöð, eldsneytisafgreiðslu og hléðlustöðvar. Stærð lóðarinnar er 22.000 m<sup>2</sup>.

1.2 Skipulagsleg staða  
Í gildi er Aðalskipulag Húnaþings vestra 2014-2026 þar sem umrætt svæði er skilgreint sem landbúnaðarland. Samhliða deiliskipulagsbreytingu er unnið að breytingu á aðalskipulagi þar sem skipulagssvæðið er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði, VP9.

Landnotkunarreitur VP9 innan Melstaða í Miðfirði er færður um 500 metra til vesturs í breytingu á aðalskipulagi. Núverandi landnotkun á eldri staðsetningu er felld niður og fer í sitt fyrra horf sem landbúnaðarland.

Í kafla 3.2.3 Verslun og þjónusta ( bls. 23) í greinargerð gildandi aðalskipulags má finna eftirfarandi umfjöllun:

- Markmið: Stúlað verði að auknum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu. Gert er ráð fyrir að svæðin geti eflst. Leiðir:
- Aðstoð þarf að skapa fyrir ferðamenn til að þeir dvelji lengur á svæðinu.
  - Vernd svæða sem hafa útvistargildi.
  - Úrbætur á aðstöðu fyrir móttöku ferðamanna.

Tafla 2 Brot úr töflu yfir skilgreind verslunar og þjónustusvæði í dreifbýli ( bls. 23)

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
VP9	Miðfjörður	Á svæðinu er 2,2 ha lóð fyrir veitingasölu og þjónustumiðstöð með eldsneytisdælum og hléðlustöðvum. Til er deiliskipulag af svæðinu.	Melstaður

Engin minjaskráning liggur fyrir á svæðinu. En minnt er á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar. Ef forminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

2 Skipulagsskilmálar

Lóðin er 22.000 m<sup>2</sup>.

2.1 Byggingarheimildir  
Byggingarreitir þjónustuhúss er 2.175 m<sup>2</sup>.  
Hámarksbyggingarmagn á lóð er 665 m<sup>2</sup>.  
Heimilt er koma spennustöð fyrir innan lóðar sem er allt að 15 m<sup>2</sup>.

Heimilt er að koma tónkum og búnaði ætlað fyrir eldsneytissölu neðanjarðar og telst það ekki með í hámarksbyggingarmagni lóðar.  
Heimilt er að koma fyrir þremur LED upplýsinga og augljúsingaskiltum innan lóðarinnar. Hámarkshæð er 8,0 m og leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti en nánari græn grein gerir ráð fyrir staðsetningu á aðaluppdrætti.

2.2 Samgöngur og aðkoma  
Aðkoma akandi umferðar að skipulagsvæðin og lóðinni verður á tveimur stöðum með inn- og útakstri frá Miðjarðarvegi ( nr. 704) .

2.3 Bilastæði og orkujafnar  
Á lóðinni verða bæði almenn bilastæði og stæði sérstaklega ætluð hreyfihömluðum. Einnig verður gert ráð fyrir staðum fyrir rútur, stærri fólksbíl og flutningabíla.

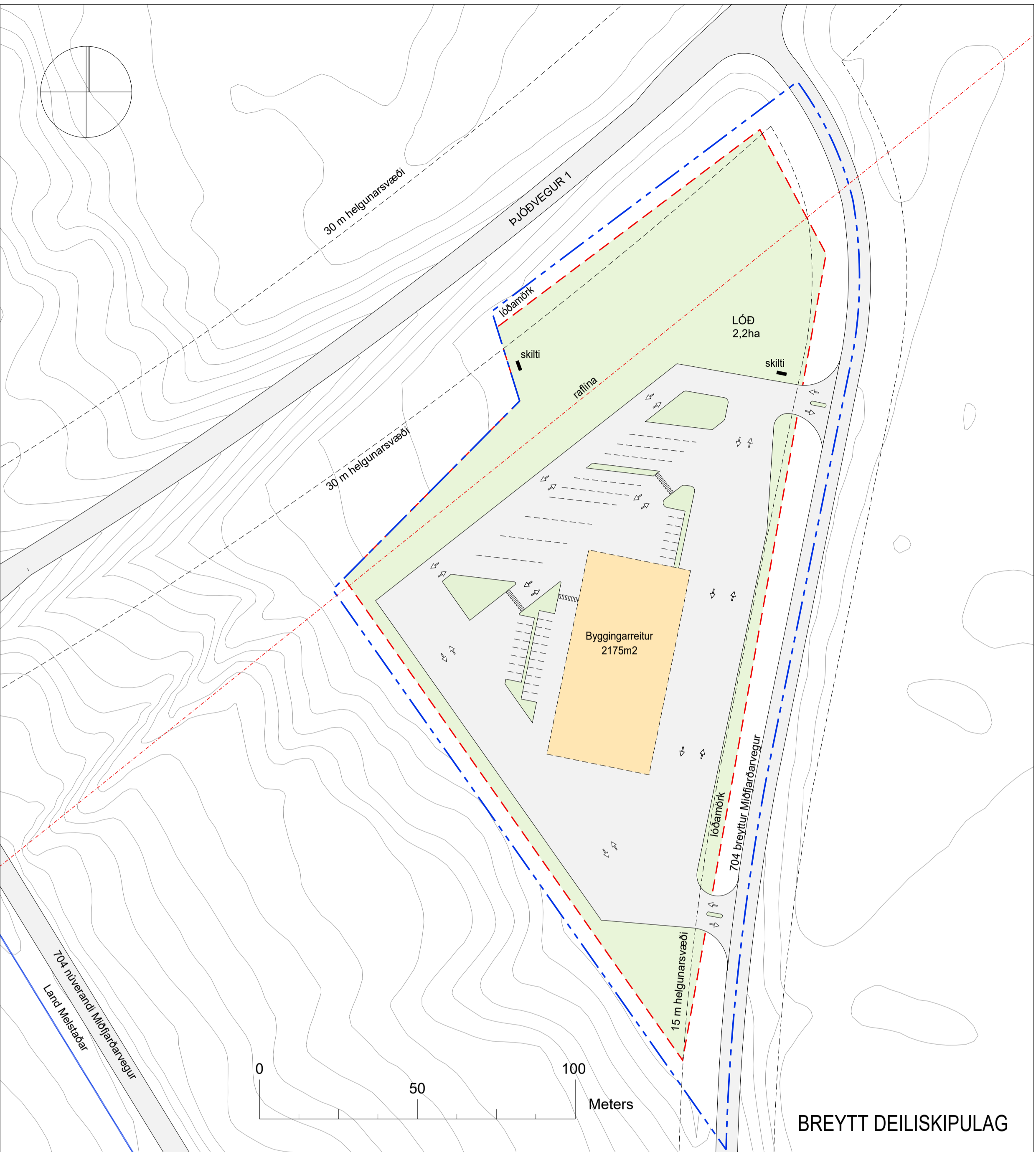
Á svæðinu verða eldsneytisdælur og hléðlustöðvar rafbilla, bæði hefðbundnar hléðlustöðvar og botnstæði.  
Skipulag bilastæða og umferðarreja er leiðbeinandi á uppdrætti.

2.4 Brunavarnir  
Brunavarnir skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og lög um brunavarnir nr.75/2000 en húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur eftirlit með framkvæmd laganna. Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Brunavarna Húnaþings vestra. Slökkvátan skal vera aðgengilegt á svæðinu með fullnægjandi vatnsþrýsting, m.a. með notkun á miðlunartanki eða samberailegri lausn. Endanleg útfærsla skal unnin í samráði við Brunavarnir Húnaþings vestra þegar til framkvæmda kemur.

Vöðragóðsættun vegna rekstrarsvæðisins skal unnin í samráði við Brunavarnir Húnaþings vestra þegar til framkvæmda kemur.

2.5 Veitur  
Byggingar tengjast dreifikerfi rafveitu og vatnsveitu. Samráð skal haft við Rank og vatnsveitu Húnaþings vestra vegna framkvæmda við lagin.  
Rafmagn er fengið frá dreifikerfi RARIK. 19 kV jarðstrengur liggur um lóðina að norðanverðu og einnig framhjá lóðinni að sunnan- og vestanverðu, og er kvöld um legu strengs sýnd á uppdrætti. Samráð skal haft við Rank ef vinna á í grend við hann. Hitaveitullögn liggur meðfram lóðinni að sunnanverðu.

Gerð og staðsetning fráveitukerfa skal vera í samræmi við reglugerð um hollustuhætti og háð samráði og samþykki Heilbrigðisfélags Norðurlands vestra. Staðsetning hreinsivris skal sýnd á afstöðumynd aðaluppdráttar. Fráveitukerfi skulu uppfylla ákveðið byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólþreinsun, nr. 1450/2025. Allar fráveitulagnir frá áfyllingarlögn og eldsneytisbúnaði verður leitt í sambygginga sand- og oluskiju samkv. ÍST E85-2. Við hönnun veitukerfa skal jafnframt hafa til hljóðnar reglugerð nr. 884/2017 um varnir gegn olumengun frá starfsemi í landi. Notast skal við blágrænar ofanvatnslausnir þar sem það á við innan skipulagssvæðisins. Ömngugu ofanvatni skal veitt í jörð með rásum eða öðrum viðeigandi hætti, þannig að viðhaldið verði eðlilegt hringrásar vatns á svæðinu.



BREYTT DEILISKIPULAG

2.6 Losun og fýrgun sort  
Jarðstrengur liggur um lóðina að norðanverðu og einnig framhjá lóðinni að sunnan- og vestanverðu, og er kvöld um legu strengs sýnd á uppdrætti.

2.7 Mótvegisaðgerðir vegna rökunar á votlendi  
Við framkvæmd deiliskipulagsins skal ráðast í viðeigandi mótvegisaðgerðir til að draga úr þeirri rökun á votlendi og dýralífi sem af framkvæmdinni hlýst.

Mótvegisaðgerðir verða innan sömu landeignar ( Melstaður - L144137) en þó ekki innan skipulagssvæðisins. Mótvegisaðgerðir felast í því að veita núverandi tjóm austan við Miðjarðarveg og móta þar nýja tjóm og votlendi sem að hluta til bætir upp það votlendi sem raskast vegna framkvæmdarinnar.

Við útfærslu aðgerðanna skal lögð áhersla á að viðhalda eða endurskapa náttúrulega vatnstöðu, rennissleidir og vistrafóleg gildi svæðisins, eftir því sem kostur er. Jafnframt skal huga að tengingu nýs votlendis við núverandi yfirborðsvatnskerfi og tryggja sem best búsvæðaskilyrði fyrir votlendisvistgerðir og dýralíf.

Við útfærslu aðgerðanna skal unnin í samráði við sveitarfélag, framkvæmdaraðila og landeiganda Melstaðar, eftir atvikum í samráði við viðeigandi stofnanir og eftirlitsaðilum. Gera má ráð fyrir að útfærsla aðgerðanna verði háð frekan leyfisveitingum og nánari hönnun á síðari stigum.

3 Sérákvæði

3.1 Hönnun mannvirkja  
Mannvirki skulu vera í samræmi við skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda.  
Merklýsing sýnir lóðarmörk, stærð lóðar, byggingareit og inn- og útkerstur á lóð og kvæðir á lóð.

3.2 Byggingarreitir  
Byggingarreitir er fyrir mannvirki og tækjabúnað tengt fyrirhuguðum rekstri og þjónustu á lóðinni. Þau mannvirki sem gert er ráð fyrir að risi innan þess reits eru þjónustuhús fyrir eldsneytissölu ásamt veitingasölu og tækjarnými fyrir dælubúnað.

Allur búnaður og tæki sem tengjast bensindælustöð og rafhléðlustöðvum mega vera utan byggingareits. Jafnframt er gert ráð fyrir tækjabúnaði sem er neðanjarðar að hluta eða öllu leyfi s. tækjarnými, tankar, oliuslur og sértaekar lagin og brunnar.

3.3 Húsbyggingar og mannvirki  
Hámarksbyggingarmagn er 665 m<sup>2</sup> ofanjarðar.  
Hámarkshæð bygginga er 8,0 m og byggingar mega að hámarki vera tvær hæðir.

Þakform er frjálst, staðsetning bygginga innan byggingareits er frjálst.  
Hámarkshæð á umgjörð / ramma á eldsneytisdyflingastöð er 4,0 metrar m.v. jarðvegsyfirborð.  
Hámarkshæð á loftunarflokk fyrir oluskiju er 3,5 metrar m.v. jarðvegsyfirborð.

Hámarkshæð á tækjarnými fyrir eldsneytisbúnað er 3,0 metrar m.v. jarðvegsyfirborð.

3.4 Frágangur á lóð

Gera skal lóðaruppdrátt þar sem fram kemur yfirborðsfrágangur lóðar. Skal sá uppdráttur vera fylgigang aðaluppdráttar.

3.5 Veghelgunarsvæði

Veghelgunarsvæði veða er samkvæmt vegalögum.

3.6 Kvæðir á lóð  
Jarðstrengur liggur um lóðina að norðanverðu og einnig framhjá lóðinni að sunnan- og vestanverðu, og er kvöld um legu strengs sýnd á uppdrætti.

3.7 Hönnunargögn  
Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mælibúð, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Þar skal m.a. sýna hæðartölur á landi við hús og lóðarmörk. Einnig skal sýna skilti, skjólveggi og önnur mannvirki sem skipta máli.

4 Umhverfisskýrsla

Í samræmi við 5. mgr. 12.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög 111/2021 um umhverfimat framkvæmda og áætlana er gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum deiliskipulagsins.

Skipulagið hefur takmörkuð áhrif á ástýnd svæðisins. Skipulagssvæðið hefur hingað til verið óbyggð og lítið nýtt og nærurhverfi þess einkennist af landbúnaðarlandi og dreifibýli byggð en þéttbýlið á Laugarbakka er þó einnig í nágrenni þess. Færa má rök fyrir því að uppbrót í landslagi er því þegar til staðar og ástýndarbreytingin vegna þjónustumiðstöðvar myndi ekki hafa áhrif á byggðarmynstur svæðisins.

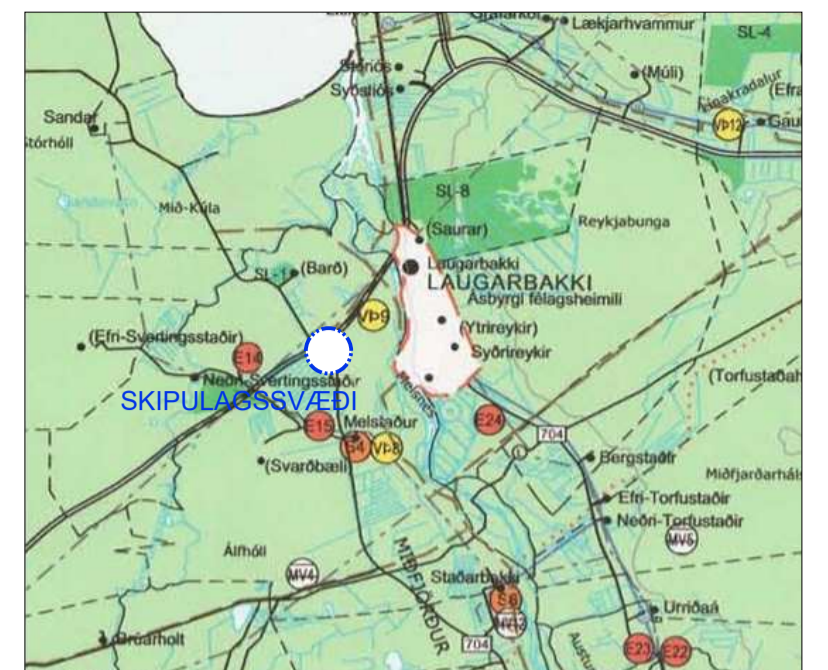
Áhrif á landnotkun svæðisins eru metin jákvæð. Með tilfarslu landnotkunareits VP9 frá upprunalegri staðsetningu er verðmætara landbúnaðarlandi hlítt. Á fyrri staðsetningu lenti retturni á landbúnaðarlandi í flokki 1, sem telst gott ræktunarland. Á nýrri staðsetningunni, áður á móti, fellur hann á landbúnaðarland í flokki 2, sem er rýrara land sem hentar verr til ræktunar. Þannig er þess gætt að vernda það land sem hefur mesta ræktunargildið og um leið stuðlað að sjálfbærari landnýtingu til framtíðar.

Skipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á umferð svæðisins. Ekki er gert ráð fyrir að deiliskipulagið hafi í för með sér verulega aukningu á umferð, þar sem gestir stóðvarinnar eiga þegar leið um svæðið, bæði heimamenn og ferðafólk. Aðkoma að svæðinu er frá Miðjarðarvegi ( vegr. 704) í stað þess að tengjast beint þjóðvegi, sem telst jákvætt með tilliti til umferðaröryggis.

Skipulagið er talið hafa neikvæð áhrif á náttúrufer og dýralíf svæðisins. Framkvæmdin mun óhjákvæmlega hafa í för með sér rask á búsvæðum votlendisfugla sem nýta svæðið, sem og á þeim vistgerðum sem þar finnast. Tvær vistgerðir innan skipulagssvæðisins hafa mjög hátt verndargildi samkvæmt vistgerðalokkun Náttúrufræðistofnunar Íslands og eru tilgreindar á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast verndar. Þar að auki gegnir tjórn innan svæðisins mikilvægu hlutverki í vatnsbúskap, þar sem vatn safnast í hana við leysingar og úrkomu, einkum á vorin og haustin. Til að draga úr raski og búsvæðitapi er gert ráð fyrir mótvegisaðgerðum sem felst í því að færa eða endurmiðla tjóm austan við Miðjarðarveg. Markmið aðgerðanna er að viðhalda vatnsbúskap svæðisins og bæta upp fyrir það votlendi sem raskast vegna framkvæmdarinnar. Útfærsla aðgerðanna verður í samráði við sveitarfélag, landeiganda og tilheyrandi eftirlitsaðila og ríkisstofnanir.

Árflóð og krapafloð eru þekkt á svæðinu og ber að taka tillit til þess við skipulag og hönnun mannvirkja, með það að markmiði að auka viðnámsþrótt svæðisins gagnvart ófgafullum veðurátturum. Leiðar var umslangar Veðurstofu Íslands og gerð stofnunnin ekki atugasemdir við fyrirhugaða staðsetningu skipulagsins með tilliti til flóðahættu.

Skipulagið er talið hafa óveruleg áhrif á mengun. Mengunarhætta er einn helsti áhættuþáttur skipulagsins vegna eðlis starfseminnar. Með viðeigandi mótvegisaðgerðum, svo sem fullnægjandi fráveitukerfum, oluskijum og öðrum mengunavörnum, er þó unnt að draga verulega úr þeirri áhættu. Ekki er talið líklegt að framkvæmdin hafi áhrif á grunnvatnshluti svæðisins, en helsta hættan felst í mögulegri mengun sem getur borið með yfirborðsrennsli í votlendi og áfram til Miðjarðarveg og þeirra vísikerfa sem tengjast henni. Tryggja þarf vöktun á þessum þáttum sem og viðbragðsáttun við mengunarsýsum. Allar ráðstafanir sem varða fráveitu og/öða mengun, hvort sem er frá ölu eða öðrum mengunavörðum, verða teknar alvarlega og öllum viðeigandi lögum og reglugerðum fylgt. Sérstaklega verður tryggt að mengunavarnir vegna ölu séu í samræmi við reglugerð nr. 884/2017 um. Varnir gegn olumengun frá starfsemi í landi. Rík áhersla er lögð á samráð við Náttúruverndarstofnun og Fiskistofnu við útfærslu mengunavarna og mótvegisaðgerða vegna rasks á votlendi innan skipulagssvæðisins.



HLUTI GILDANDI AÐALSkipulags 2014-2026 GILDANDI DEILISKIPULAG MERKT MEÐ GULUM HRING (VP9) BREYTT DEILISKIPULAG MEÐ MERK MEÐ HVÍTUM HRING

SKÝRNGAR GILDANDI DEILISKIPULAGS

- Lóðarmörk
- 30 m helgunarsvæði
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir skyggis
- Deiliskipulagsmörk
- Eldsneytisdælur
- Fjöldi hæða
- Lóðarstærð í m<sup>2</sup>
- Húsnúmer

SKÝRNGAR BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI

- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir
- Aksturssvæði innan lóðar

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERID SKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 FRÁ \_\_\_\_\_ TIL \_\_\_\_\_ VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN \_\_\_\_\_

SVEITARSTJÓRI HÚNAÞINGS VESTRA

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÓDLADIST GILDI MED AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_

MELSTADIR Í MIÐFIRDI

DEILISKIPULAG ÞJÓNUSTUSTÖÐVAR

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - TILLAGA

KVARDI-A1:	1:1000	TEIKN NR:	101
DAGS:	16.04.2026	HANNAD:	rgt
FLOKKUR:	5508	TEIKNAD:	eg/ver/ó
SKRÁ:		VERKNR:	25144

