



SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR



Skipulagssvæðið –afmörkun

Helgafell og Helgafell 2

Lýsing fyrir nýtt deiliskipulag og
breytingu á Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps

Unnin af Urban Arkitektar
Ágúst 2019

Lýsingin er unnin skv. 30.gr. og 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og er hluti vinnu við breytingu á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags fyrir lóðirnar Helgafell og Helgafell 2 í Svalbarðsstrandarhreppi.

Þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við deiliskipulagsgerðina og upplýsingar um forsendur og fyrirbyggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli, svo sem um kynningu og samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Einnig er skylt að taka saman lýsingu þegar um breytingu á aðalskipulagi er að ræða.

Aðdragandi – Meginforsendur - Tilgangur

Áformað er að breyta aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008 – 2020 vegna lóðanna Helgafell og Helgafell 2, en einnig að gera deiliskipulag af lóðunum sem hefur ekki verið til, samanber bókun á 15. fundi sveitarstjórnar Svalbarðsstrandarhrepps 2018-2022, en þá samþykkti sveitarstjórnin að veita landeigendum heimild til að vinna deiliskipulag fyrir uppbyggingaráform í landi Helgafells skv. 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sveitarstjórn felur landeigendum að leggja fram skipulagslýsingu til samþykktar hjá sveitarstjórn. Samhliða deiliskipulagsvinnu mun sveitarstjórn ráðast í breytingu á aðalskipulagi þar sem verslunar- og þjónustusvæði í landi Helgafells verður bætt inn á skipulag þar sem nú er merkt landbúnaðarsvæði í flokki L1. Í afgreiðslu sveitarstjórnar felst samþykki við því að skipulagssvæði deiliskipulags sé leyst úr landbúnaðarnotum skv. 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Tilgangur breytingar aðalskipulags sem og nýs deiliskipulags er m.a. að svara auknum þörfum um þjónustu við íbúa svæðisins og ferðamenn.

Staðhættir

Svalbarðsstrandarhreppur er í vesturhlíð Vaðlaheiðar, sem rís með breiðum fjöllum upp frá ströndinni. Lóðirnar eru staðsettar í norðurhluta sveitarfélagsins, sem talið er gott landbúnaðarland og eru rétt norður af þéttbýlismörkum Svalbarðseyrar. Tjarnir, Svalbarðstjörn og Tungutjörn, innan við sjávarkambinn á Svalbarðseyri setja svip sinn á svæðið og útsýni er stórkostlegt yfir Eyjafjörðinn. Aðkoman að svæðinu er um veg sem liggur meðfram sjónum um tjarnirnar. Hann endar inn á lóð Helgafells. Deiliskipulag íbúðarsvæðis, íb 4, sem er sunnan lóðanna, var samþykkt í sveitarstjórn árið 2017.



Horft norður Svalbarðsströnd (mynd úr gildandi aðalskipulagi)



Helgafell - Núverandi ástand lóðanna – mynd tekin 2019 - MBE

Tengsl við aðrar skipulagsáætlanir

Bæði Landskipulagsstefna og Svæðisskipulag Eyjafjarðar leggja áherslu á varðveislu góðs landbúnaðarlands og varðar fyrirhuguð breyting á landnotkun þessar skipulagsáætlanir að því leyti.

Landnotkun, stefna aðalskipulags

Í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008 – 2020, staðfest af umhverfisráðherra 5. sept. 2008, er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði, merkt sem **L1** og eru lóðirnar skráðar á skra.is sem íbúðarhús/jörð í byggð og vinnustofa/gróðurskáli/lóð.

Skv. grein 4.3.1 -4.3.2 í aðalskipulagi er landbúnaðarsvæði L1 skilgreint þannig. „Landbúnaðarland í norðurhluta sveitarfélagsins er merkt L1. Um er að ræða gott landbúnaðarland sem vel er fallið til ræktunar og búvöruframleiðslu sem skal vera meginlandnotkun á því svæði. Við umfjöllun og ákvörðun um breytta landnotkun á svæði L1 skal taka mið af meginmarkmiði um varðveislu góðs landbúnaðarlands.“ Um svæðið gilda m.a. eftirfarandi ákvæði og heimildir til landnýtingar.

FERÐAÞJÓNUSTA OG ÖNNUR ATVINNUSTARFSEMI

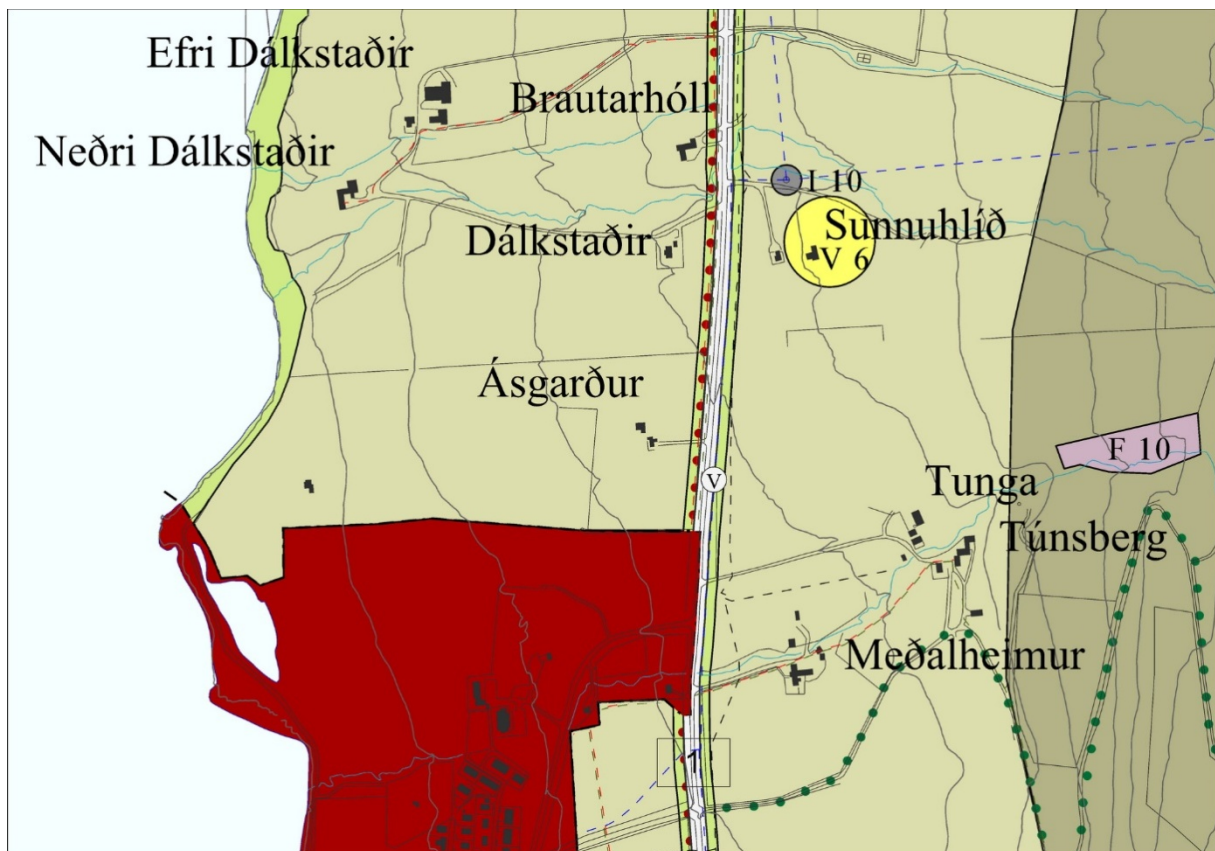
Á landbúnaðarsvæðum verður heimilt að nýta byggingar og reisa byggingar fyrir atvinnustarfsemi sem fellur vel að búrekstri og nýtingu viðkomandi jarðar og ekki hefur neikvæð áhrif á umhverfi sitt. Fyrst og fremst er átt við atvinnugreinar sem eru eðlileg viðbót við búreksturinn og stoðgreinar við landbúnað, sem áfram verður meginlandnotkun á svæðinu. Þetta á t.d. við um almenna ferðaþjónustu s.s. „ferðaþjónustu bænda“, gístaðstöðu og greiðasölu í tengslum við hana. Markmiðið er að gefa kost á nýtingu þess húsakosts sem fyrir er á viðkomandi bæjum með minni háttar viðbótum og breytingum án þess að breyta þurfi aðalskipulagi, auðvelda bændum að skjóta stoðum undir búrekstur sinn og tryggja áframhaldandi nýtingu jarðanna. Miðað er við að önnur

atvinnustarfsemi verði hluti bújarða en ekki á sjálfstæðum lóðum. Verði starfsemin skilin frá búrekstri krefst það formlegrar breytingar á aðalskipulagi.

Sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en landbúnað, þar á meðal ferðaþjónusta, s.s. gistiaðstöðu, veitingarekstur o.þ.h. mega vera allt að 1.000 m² (ný hús og gömul) á hverju lögbýli þar sem aðstæður leyfa án þess að til þess þurfi sérstaka merkingu á aðalskipulagsupprætti. Umfangsmikill rekstur sem krefst stærri bygginga verður einungis heimilaður á svæðum sem skilgreind eru sérstaklega í aðalskipulagi t.d. sem svæði fyrir verslun og þjónustu. Almenn stærðarviðmiðun miðar að því að auðvelda minni háttar uppbyggingu og rekstur á svæðinu. Hámarksbyggingarmagn miðast við að hóflegt svigrúm verði til nýtingar og nýbygginga án þess að breyta þurfi aðalskipulagi sérstaklega. Meginregla verður sú að uppbygging verði samkvæmt deiliskipulagi.“

Starfsemin er í samræmi við landnotkun eins og hún er í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020, því á Helgafellslóðinni eru tún ræktuð og hirt í heyrúllur en jafnframt er þar þjónusta tengd ferðamönnum. Á Helgafelli 2 er skráð vinnustofa og þar er til húsa ferðaskrifstofa og salur fyrir jóga og aðra viðburði.

Þar sem uppbygging starfseminnar er ekki tengd búrekstri og þar sem um staka lóð er að ræða, en ekki hefðbundið býli, á almenna heimildin um 1000 m² fyrir aðra starfsemi ekki við. Breytingin krefst því formlegrar breytingar á aðalskipulagi sbr. hér að ofan.



Hluti af Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008 - 2020

Í markmiðum aðalskipulags er m.a í kafla 2.2.3 um ATVINNUMÁL „Lögð skal áhersla á öflugt og fjölbreytt atvinnulíf, sem m.a. byggist á mannauði, landbúnaði, matvælaframleiðslu og ferðaþjónustu og tekur mið af umhverfissjónarmiðum s.s. í fráveitumálum og nýtingu orku og hráefna.“

Fyrirhugaðar breytingar á aðalskipulagi

Landnotkun svæðisins er skilgreind sem landbúnaðarsvæði sbr. hér að ofan.

Í kafla 4.6 í aðalskipulagi – Verslunar og þjónustusvæði kemur fram að „Á sveitarfélagsupprætti má merkja þjónustustarfsemi með hringtáknri á viðkomandi lögbýli í stað ákveðinnar landfræðilegrar afmörkunar.“

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi mun gera ráð fyrir því að lóðirnar verði merktar gulum hring sem nær yfir allt skipulagssvæðið og táknar verslun- og þjónustu.

Á svæðinu er gert ráð fyrir hægfara (e.slow) vellíðunartengdri ferðaþjónustu. Notkun núverandi íbúðarhúss á lóð Helgafellsverður óbreytt þannig að svæðið verður blanda af íbúðarbyggð og verslun- og þjónustu.

Tillaga að nýju deiliskipulagi

Skipulagssvæðið - Umhverfi og aðstæður

Deiliskipulagssvæðið nær yfir tvær lóðir. Lóðina Helgafell og lóðina Helgafell 2. Lóðin Helgafell 2 er sér lóð inn í lóð Helgafells. Heildarstærð beggja lóða er 33.180 m² skv. skra.is. (Lóðin Helgafell er teiknuð 33.125 m² skv. loftmynd frá þjóðskrá, og er þá heildarstærð lóðanna 33.305 m²)

Lóðirnar sem um ræðir eru:

Helgafell - Lóð A

Landnúmer: 190429

Staðgreinireitur: 6601-2-00054010

Helgafell 2 - Lóð B

Landnúmer: 226337

Staðgreinireitur: Ekki til

Markmið

Við gerð deiliskipulagsins verða eftirfarandi markmið höfð að leiðarljósi:

1. Að stuðla að uppbyggingu verslunar- og þjónustusvæðis þar sem gert er ráð fyrir gistingu og vellíðunarsvæði fyrir íbúa svæðisins sem og ferðamenn.
2. Að ákvarða fjölda húsa og hæðir, byggingarmagn, nýtingarhlutfall, aðkomu að lóðum og fjölda bílastæða.
3. Að umhverfisvænar aðferðir verði hafðar að leiðarljósi við uppbyggingu svæðisins, þ.á.m. við nýbyggingar og breytingar á núverandi húsnæði en einnig að nýbygging falli að landslagi eins vel og unnt er.

Lóðabreytingar/byggingaráform

Gert er ráð fyrir að lóðirnar verði þrjár í stað tveggja. Það er lóðirnar A, B og C. Lóð Helgafells verði skipt upp í tær lóðir, þ.e. lóð A og lóð C. Lóð B (Helgafell 2) verður stækkuð lítillaga. Heildarstærð svæðis helst óbreytt. Á lóðunum verði m.a. gert ráð fyrir verslun og þjónustu.

Byggingaráform lóðar A

Gert er ráð fyrir stækkun húss og minnkun lóðar.

Byggingaráform lóðar B

Gert er ráð fyrir stækkun lóðar og húss.

Byggingaráform lóðar C

Lóð C er ný lóð og er gert ráð fyrir nýbyggingu á lóðinni.

Aðkoma

Þar sem núverandi aðkoma að lóðunum getur verið illfær á veturna vegna snjóá er henni lokað og gert ráð fyrir nýrri aðkomu um safnveg sem fer um nýja íbúðarbyggð (Íb 4) sunnan við Helgafell. Ráðgert er að ný aðkoma að Helgafelli (Lóð A) verði um íbúðargötuna Tjarnartún. Þar sem aðeins er um eina aðkomu að ræða að Helgafelli er gert ráð fyrir ýmsum kvöðum vegna Helgafells 2 (Lóð B) og nýrrar lóðar C.

Skv. aðalskipulagi skal lögð áhersla á skráningu og kortlagningu gamalla samgönguleiða og stefnt er að því að þær verði opnar gangandi, hjólandi og ríðandi ferðamönnum, allt eftir aðstæðum á hverri leið og í samráði við viðkomandi landeigendur. Á aðalskipulagi er núverandi vegur aðal útivistarstígur að dreifbýlismörkum. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Valsárhverfis (Íb 4) er vegurinn skráður sem útivistarstígur. Gert er ráð fyrir að um þessa leið fari gangangi og hjólandi.

Bílastæði

Krafa um fjölda bílastæða á lóð tekur mið af starfsemi svæðisins og verður sýnd á deiliskipulagsupprætti. Gert er ráð fyrir að bílastæðin verði með gegndræpu yfirborði s.s. hellulögn, grassteini eða undirbyggðu grasi.

Veitukerfi

„Í reglugerð um neysluvatn (536/2001) og reglugerð um varnir gegn mengun vatns (796/1999 með síðari breytingum (533/2001)) er gerð grein fyrir reglum sem gilda um vatnsveitur, vatnsból og verndarsvæði umhverfis þau. Við skipulag landnotkunar, t.d. vegna byggðar, skal taka mið af legu veitukerfa og hafa samráð við viðkomandi veitufyrirtæki ef líkur eru á að framkvæmdir eða fyrirhuguð landnýting geti haft áhrif á legu eða útfærslu þeirra.“ (Kafli 6.2 – Veitur í aðalskipulagi) Norðurorku hf. verður send lýsing og skipulagsgögn til umsagnar.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir fráveitumálum í samræmi við lög og reglugerðir og þess gætt að rotþróm og síubeðum verði þannig fyrir komið að ekki valdi óþægindum eða skaða með lykt eða sigvatni.

Fráveitumál verði leyst í samræmi við ákvæði laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna og reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og reglugerðar um meðhöndlun seyru (799/1999). Hönnun og bygging fráveitumannvirkja þarf einnig að taka mið af reglugerð um varnir gegn mengun vatns af völdum köfnunarefnissambanda frá landbúnaði nr. 804/1999, m.s.b.

Í gildi er samþykkt um losun rotþróa á starfssvæði Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra nr. 671/2003. Gámaþjónustan sér um þjónustu vegna rotþróa og förgun seyru skv. samningi og starfsleyfi.

Neysluvatn

Tryggja þarf að nægt neyslu- og slökkvivatn sé fyrir skipulagssvæðið. Á skipulagsuppráttum verður gerð grein fyrir vatnsöflun.

Fornminjar

Skv. fornleifaskráningu (Fornleifar í Svalbarðsstrandarhreppi, Fornleifastofnun Íslands FS279-04181, Reykjavík 2005, Sædís Gunnarsdóttir), eru engar friðlýstar fornleifar í Svalbarðsstrandarhreppi. Fornleifaskráningu í hreppnum var lokið 2005. Alls voru skráðar 315 fornleifar í hreppnum. Í minjaskránni eru allir minjastaðir merktir inn á loftmynd og hnattstaða þeirra tilgreind eftir GPS mælingu.

Fyrirliggjandi minjaskrá uppfyllir ekki staðla Minjastofnunar Íslands vegna deiliskipulags. Áður en deiliskipulag verður afgreitt eða leyfi til framkvæmda gefið út skal skráning fara fram á vettvangi. Minjastofnun setur reglur um lágmarkskröfur sem gerðar eru um minjaskrár.

Umhverfismat

Fyrirhugaðar breytingar varða ekki framkvæmdir sem tilgreindar eru í 1. viðauka laga um umhverfismat nr. 106/2000 og mun því umhverfismat takmarkast við almenna umfjöllun um áhrif breyttrar stefnu í samræmi við kröfur í gr. 4.4.1 og 5.4.1 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Umhverfisáhrif

Gróður og dýralíf. Gróður á deiliskipulagssvæðinu er að mestu graslendi og móar og ekki er vitað til þessa að neinar tegundir jurta á valista séu á svæðinu. Ekki er vitað til þess að neinar fuglategundir á valista verpi á deiliskipulagssvæðinu.

Áhrif framkvæmdanna á náttúru, gróður og dýralíf verða/eru staðbundin sem og áhrif á landslag og ásýnd. Ásýnd svæðisins breytist að litlu leyti vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar en áhrifin má lágmarka með því að fella bygginguna vel að landi.

Samfélagsleg áhrif eru jákvæð þar sem um fjölgun starfa verður að ræða sem mun styrkja byggðina án teljandi umhverfisáhrifa.

Skipulagsferli – kynning og samráð

Lýsing þessi verður send Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Vegagerð, Minjastofnun Íslands, Veðurstofu Íslands, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra, Náttúrufræðistofnun, Rarik og Norðurorku til umsagnar. Þar með er umsagnaraðilum gefinn kostur á því að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Skipulagslýsing verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum eins og skipulagslög og -reglugerð kveða á um, m.a. með auglýsingu í blöðum. Einnig verður hún til sýnis á skrifstofu Svalbarðsstrandarhrepps, Ráðhúsinu, Svalbarðseyri, 601 Akureyri og á heimasíðu sveitarfélagsins.

<https://www.svalbardsstrond.is>

Skipulagsferli – tímarammi

Að lokinni yfirferð Skipulagsstofnunar verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu auglýst og gefst þá sex vikna frestur til að koma skriflegum athugasemdum á framfæri. Tillaga að nýju deiliskipulagi verður kynnt og auglýst á sama tíma og í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Samþykkt lýsingar

Lýsing þessi sem er unnin í samræmi við 30. gr. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 var samþykkt í bæjarstjórn

þann _____ 20_____

Skipulagsfulltrúi