



SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

VERKEFNISLÝSING VEGNA BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI SVALBARÐSSTRANDARHREPPS 2008-2020

FERÐAÞJÓNUSTUSVÆÐI Á HALLLANDSNESSI

Febrúar 2017

1 VIÐFANGSEFNI OG FORSENDUR

Lýsing þessi er gerð í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en þar er kveðið á um að við upphaf skipulagsvinnu skuli taka saman og leggja fram lýsingu á verkefninu þar sem skýrt er frá helstu forsendum, áherslum og skipulagsferli. Í upphafi verks er umsagnaraðilum og almenningi þannig gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Landeigendur Halllandsness hafa óskað eftir heimildum til þess að koma fyrir frístundahúsum til útleigu til ferðamanna á túnunum norðan bæjarhúsa á Halllandsnesi þar sem nú er rekin ferðaþjónusta. Einnig er óskað eftir heimildum til þess að koma fyrir litlum útleiguhúsum fyrir ferðamenn í hlíðinni sunnan Halllandsness. Umfang nýrrar starfsemi gæti numið um 30 40 smáhýsum auk hugsanlegra þjónustubygginga sem snúa að þjóðvegi efst á svæðinu.

Árið 2011 var skilgreint 0,26 ha svæði fyrir verslun og þjónustu, V5, á Halllandsnesi, sérhæft fyrir ferðaþjónustu, merkt með táknrænum punkti á aðalskipulagsupprætti. Þar hefur verið byggð upp ferðaþjónusta, gistiheimili, sem fullbyggt verður rúmlega 800 m².

Með breytingunni yrði svæði V5 um 6,3 ha að flatarmáli og það sérgreint fyrir ferðaþjónustu. Á aðalskipulagsupprætti er ekki tekið mið af eignamörkum en rekstur nýrrar starfsemi er óháður núverandi rekstri. Nánari grein þarf að gera fyrir byggingarheimildum, lóðamörkum, aðkomuleiðum, fráveitu, umhverfisfrágangi m.m. í deiliskipulagi.

Svæðið sem um ræðir er landbúnaðarland L2, sem er tiltölulega erfitt land m.a. vegna landslags og landhalla. Á norðurhluta svæðisins eru ræktuð tún í talsverðum halla, u.þ.b. 1:5 þar sem skást er.

2 AÐALSKIPULAGSÁKVÆÐI

ALMENN ÁKVÆÐI UM LANDBÚNAÐARSVÆÐI L2

Í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 eru almenn ákvæði um landbúnaðarsvæði L2 í kafla 4.3.3.

Í suðurhluta hreppsins er tiltölulega erfitt landbúnaðarland m.a. vegna landslags og landhalla og hefur búskapur þar dregist verulega saman undanfarin ár. Þar eru afmörkuð tvenns konar landbúnaðarsvæði, L2 og L3 þar sem rýmri heimildir gilda um skógrækt og breytingar á landnotkun en á svæði L1

Á þessu svæði hafa þegar risið nokkrar þyrpingar íbúðarhúsa auk þess sem skilgreind hafa verið ný íbúðarsvæði í aðalskipulagi. **Landbúnaðarsvæði L2** er afmarkað í grófum dráttum upp að 140 m hæðarlínu á landi þar sem hefðbundinn landbúnaður er víkjandi, m.a. vegna staðháttanna. Þar gilda sömu ákvæði og á svæði L1 en auk þess kemur þar til greina frekari bygging íbúðarhúsa og húsabyrpinga, þar sem aðstæður leyfa, enda hefur svæðið eftirsóknarverða eiginleika í því tilliti. Breyta þarf aðalskipulagi til þess að skilgreina nýja íbúðarbyggð og húsabyrpingar og skal þá gera grein fyrir staðháttum, forsendum og ákvæðum um þéttleika og eiginleika viðkomandi byggðar.

SÉRÁKVÆÐI UM SVÆÐI V5

Sérákvæði um svæði V5 eru viðbót við kafla 4.5 skv. breytingu sem staðfest var 2.9.2011.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
V5	0,26	Hallandsnes	Ferðapjónusta	Uppbygging skv. deiliskipulagi

ÓBYGGÐ SVÆÐI

Meðfram ströndinni er afmarkað um 50 m breitt svæði nema þar sem ræktuð tún eru nær. Á því svæði skal vera greið og óhindruð leið opin almenningi með ströndinni hvarvetna þar sem landslag leyfir. Ekki er gert ráð fyrir nýjum túnum, skógrækt eða lóðum nær strönd en 50 m. Afmörkun óbyggða svæðisins með ströndinni verður látin ráða neðri mörkum landnotkunarreits V5.

3 DRÖG AÐ BREYTTU AÐALSKIPULAGI

Almennt er miðað við að frístundahús verði ofan 140 m.y.s. en íbúðarhús neðar til þess að komast hjá blöndun og hagsmunaárekstrum. Nú er Hallland neðan þjóðvegur og nær upp í um 50 m.y.s. Nálægð við þjóðveg og vegamót við Vaðlaheiðargöng gerir svæðið óáhugavert til búsetu. Efri mörk landnotkunarreits eru í frumdrögum dregin 50 m frá miðlínu vegar. Reiturinn er um 6,3 ha og tæpur helmingur hans verður innan 100 m frá miðlínu þjóðvegur.

Meginhluti útleigusmáhýsa yrði á túnunum norðan við núverandi ferðapjónustubyggingar. Þjóðvegurinn þar ofan við verður ekki lengur þjóðvegur 1 eftir að Vaðlaheiðargöngin verða opnuð og verður umferð þar mun minni en nú er. Þar sem svæðið liggur lægra en vegurinn verður tiltölulega auðvelt að verja það fyrir hljóðmengun frá veginum.

Suður af núverandi byggingum er gert ráð fyrir einföldum vegslóða með nokkrum smáhýsum ofan við. Þar verður ekki húsaþyrping heldur stök hús með talsverðu millibili. Brött hlíð er ofan svæðisins upp að þjóðvegi 1.

DRÖG AÐ SÉRÁKVÆÐUM UM SVÆÐI V5

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
V5	6,3	Hallandsnes	Ferðapjónustusvæði	Svæði fyrir ferðapjónustu, gistiheimili og smáhýsi til útleigu. Þjónustubygging við þjóðveg. Byggingarmagn allt að 3.000 m ² .



Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 m.s.br. Sveitarfélagsuppráttur. 20 m hæðarlínur.



Drög að breytingu á Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Sveitarfélagsuppráttur. 5 m hæðarlínur.

4 ÁHRIFAMAT

Breytingin felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Í breytingunni felst breytt stefna um landnotkun á landbúnaðarlandi L2 í landi Hallands. Á svæðum L2 eru rýmri heimildir til breytinga en á landbúnaðarsvæðum L1, sem talin eru henta betur til búvöruframleiðslu.

Smáhúsaþyrpingar verða sýnilegar, sérstaklega frá Akureyri. Líklegt er að grípa þurfi til aðgerða til þess að tryggja þokkalega hljóðvist í þeim hluta byggðarinnar sem er næst þjóðvegi.

Fráveitumál skal leysa með sameiginlegum rotþróum fyrir hverja húsaþyrpingu í samræmi við gildandi reglugerðir og samþykktir.

5 SKIPULAGSFERLI, TÍMAÁÆTLUN

Verkefnislýsing verður send umsagnaraðilum og kynnt almenningi með auglýsingum í blaði eða dreifiriti og á vef Svalbarðsstrandarhrepps www.svalbardsstrond.is/. Verður lýsingin aðgengileg á skrifstofu sveitarfélagsins í Ráðhúsinu á Svalbarðseyri.

Á kynningartíma verður almenningi og umsagnaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar vegna fyrirhugaðrar skipulagsbreytingar. Umsagnir og ábendingar skulu vera skriflegar og sendar eigi síðar en 21.03.2017 á skrifstofu hreppsins

Skrifstofa Svalbarðsstrandarhrepps
Ráðhúsinu á Svalbarðseyri
601 Akureyri

eða á netfangið

postur@svalbardsstrond.is

UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin

TÍMAÁÆTLUN

Eftir yfirferð umsagna og ábendinga, sem kunna að berast við lýsingu þessa, verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu kynnt í samræmi við ákvæði 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Eftir það mun sveitarstjórn taka tillöguna til afgreiðslu og samþykkja auglýsingu hennar. Þá verður Skipulagsstofnun send breytingartillagan að nýju til yfirferðar. Að yfirferð Skipulagsstofnunar lokinni verður tillagan auglýst í samræmi við 31. gr. skipulagslaga. Athugasemdafrestur verður þá 6 vikur.