



SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR

Breyting á aðalskipulagi  
íbúðarbyggð í landi Heiðarholts

**SKIPULAGSLÝSING**

13. september 2017



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

# EFNISYFIRLIT

<b>1</b>	<b>Yfirlit .....</b>	<b>2</b>
	1.1 <i>Skipulagssvæðið</i> .....	2
	1.2 <i>Viðfangsefni</i> .....	3
<b>2</b>	<b>Áhrifamat .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kynning, samráð og skipulagsferli .....</b>	<b>5</b>
	3.1 <i>Umsagnaraðilar</i> .....	5
	3.2 <i>Tímaáætlun</i> .....	5
	3.3 <i>Athugasemdir</i> .....	5
<b>4</b>	<b>Heimildaskrá.....</b>	<b>6</b>

# 1 YFIRLIT

Skipulagslýsing þessi á við áform um breytingu Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í skipulagslýsingu koma fram áherslur sveitarstjórnar, upplýsingar um forsendur, stefnu og fyrirhugað skipulagsferli.

Fyrirhuguð breyting felur í sér skilgreiningu á landnotkunarreit fyrir íbúðarbyggð í landi Heiðarholts.

Með gerð og kynningu lýsingar í upphafi skipulagsvinnu gefst almenningi og umsagnaraðilum kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar.

## 1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Svæðið er í landi Heiðarholts, neðan Þjóðvegur 1, og er aðkoma frá Þjóðvegi um veg nr. 8517. Svæðið er í stuttri fjarlægð frá þéttbýli þar sem hægt er að sækja atvinnu, verslun og þjónustu. Þaðan eru um 4,5 km til Svalbarðseyrar og 9 km til Akureyrar.



Mynd 1: Loftmynd sem sýnir staðhætti og afmörkun fyrirhugaðs landnotkunarreits fyrir íbúðarbyggð.

Landið rís til austurs og er hæðarmunur innan reitsins 30 metrar. Mikið útsýni er um Eyjafjörðinn. Þar standa nú tvö íbúðarhús, Sætún og Heiðarból.

Heimilisfang	Húsgerð	Byggingarár	Stærð	Stærð lóðar
Sætún	Einbýlishús	1993	114,5 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
Heiðarból	Einbýlishús	2007	218,1 m <sup>2</sup>	4210 m <sup>2</sup>

Tafla 1: Upplýsingar um íbúðarhús innan skipulagssvæðis.

Svæðið sem um ræðir er skilgreint í aðalskipulagi sem landbúnaðarsvæði L2 og um það gilda rýmri heimildir um breytingar á landnotkun en á svæði L1. Þar er hefðbundinn landbúnaður víkjandi meðal annars vegna mikils landhalla. Í aðalskipulagi segir að þar komi til greina frekari uppbygging íbúðarhúsa þar sem aðstæður leyfa, vegna eftirsóknarverða eiginleika svæðisins.

Í kafla 4.4.2 í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 kemur fram eftirfarandi um íbúðarbyggð í sveitinni:

Miðað er við að íbúðarsvæði í sveitinni verði gisin með þéttleika að hámarki 3 íbúðum á hektara og verður lágmarkslóðarstærð um 2000 m<sup>2</sup>. Ekki verður þar mótuð hefðbundin bæjarmynd heldur miðað við að ná sérstökum eiginleikum íbúðarbyggðar í sveit. Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands, sem tekið verður undir íbúðarbyggð, verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar m.a. í þágu byggðarinnar á viðkomandi svæði.

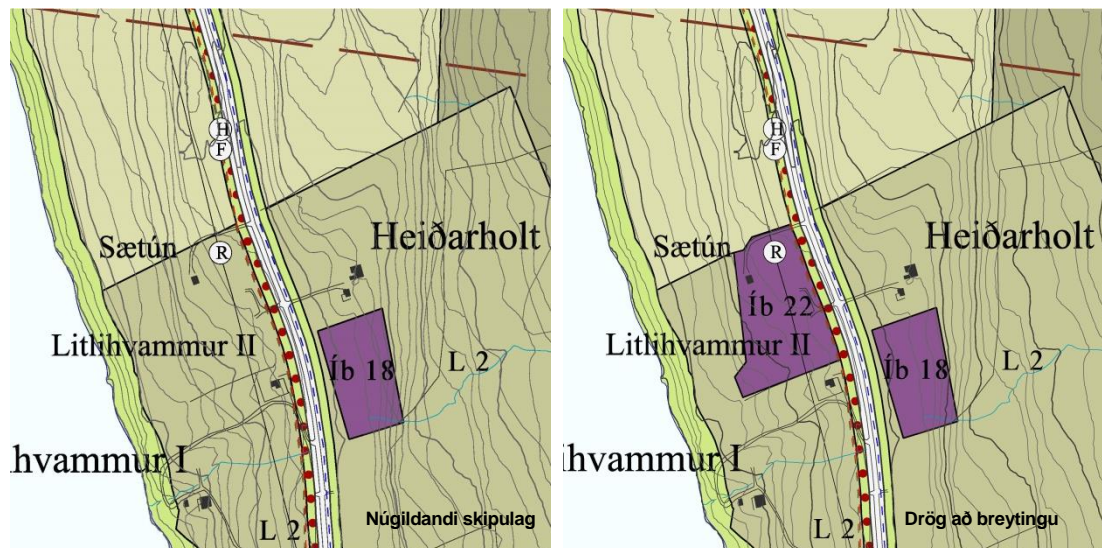
## 1.2 VIÐFANGSEFNI

Óskað hefur verið eftir heimild fyrir að byggð verði ný íbúðarhús í landi Heiðarholts. Fyrirhuguð er breyting á landnotkun í aðalskipulagi þar sem skilgreindur verður reitur fyrir íbúðarbyggð með heimild fyrir 5 íbúðarhús.

Tengingum við þjóðveg verður ekki fjölgað. Dreifilína rafveitu liggur eftir svæðinu endilöngu.

Nýr landnotkunarreitur fær númerið Íb 22 á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulagsins og er hann 4,1 ha að flatarmáli. Uppbygging verður samkvæmt deiliskipulagi.

Drög að breytingum á sveitarfélagsuppdrætti er á mynd 2. Fyrri myndin sýnir núgildandi skipulag og seinni myndin drög að breytingu. Í töflu 2 eru drög að breytingum á töflu í kafla 4.4.2 í greinargerð.



Mynd 2: Samanburður á núgildandi skipulagi og drögum að breytingu sveitarfélagsuppdráttar.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
Íb 22	4,1 ha	Í landi Heiðarholts	Óbyggt að mestu, 2 íbúðarhús.	Íbúðarsvæði með 5 einbýlishúsum. Uppbygging skv. deiliskipulagi

Tafla 2: Fyrirhuguð skipulagsákvæði í greinargerð aðalskipulags.

## 2 ÁHRIFAMAT

Samkvæmt 5. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal við gerð skipulagsáætlana:

...gera grein fyrir áhrifum áætlunar, og einstakra stefnumiða hennar á umhverfið, m.a. með samanburði þeirra kosta sem til greina koma, og umhverfismati áætlunarinnar, ef við á.

Metin verða líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum og starfsemi á einstaka þætti áætlunarinnar.

Með tilkomu Vaðlaheiðarganga mun umferð á þessum kafla þjóðveggar væntanlega minnka verulega. Bílaumferð frá nýju íbúðarsvæði með fimm íbúðarhúsum hefur óveruleg áhrif á umferðartölur fyrir þjóðveginn.

Ný byggð verður á ræktuðu túni, röskuðu landi. Minjaskrá verður unnin í tengslum við deiliskipulag og í samráði við Minjastofnun.

Fyrirhuguð breyting felur ekki í sér heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Aðalskipulagsbreytingin fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana.



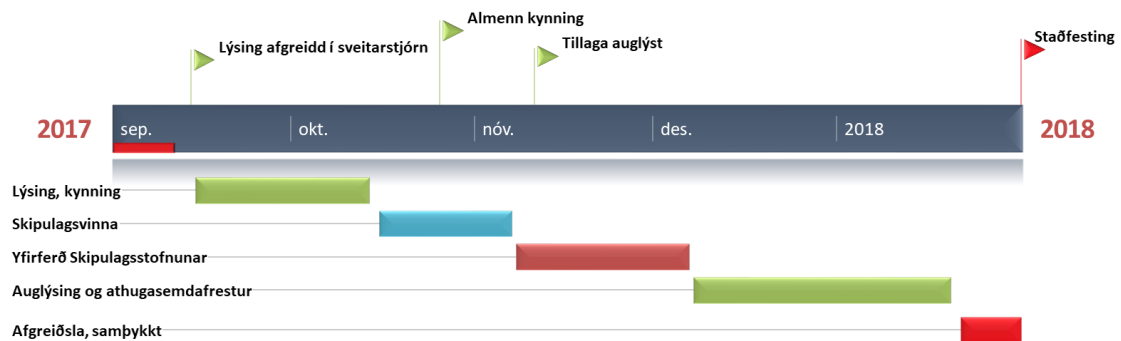
### 3 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Verkefnislýsing verður send umsagnaraðilum og kynnt almenningi með auglýsingum í blaði eða dreifiriti og á vef Svalbarðsstrandarhrepps [www.svalbardsstrond.is/](http://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.

#### 3.1 UMSAGNARAÐILAR

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Veitustofnanir
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Svæðisskipulagsnefnd Eyjafjarðar

#### 3.2 TÍMAÁÆTLUN



- Lýsing auglýst í september 2017.
- Frestur til að skila inn ábendingum og athugasemdum við lýsingu: 13. október 2017.
- Almenn kynning á skipulagstillögu í október 2017, opið hús.
- Skipulagsgögn vegna aðalskipulagsbreytingar send Skipulagsstofnun til yfirferðar í nóvember 2017.
- Auglýsing tillögu að breytingu á aðalskipulagi áætluð í byrjun desember 2017.
- Sex vikna athugasemdafrestur.
- Áætluð samþykkt og staðfesting í janúar/febrúar 2018.

#### 3.3 ATHUGASEMDIR

Umsagnir og ábendingar vegna lýsingar þessarar skulu sendar á skrifstofu Svalbarðsstrandarhrepps, Ráðhúsinu á Svalbarðseyri, 601 Akureyri eða með tölvupósi á netfangið [postur@svalbardsstrond.is](mailto:postur@svalbardsstrond.is). Tímafrestur kemur fram í auglýsingu.

## Heimildaskrá

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020

Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000

Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006

Skipulagslög nr. 123/2010

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013

Forsíðumynd: Árni Ólafsson 2007.