

SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR - GELDINGSÁ

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2008-2020

SKIPULAGSLÝSING

SAMKVÆMT 40. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010



16.01.2018

UNNIÐ FYRIR: SVALBARÐSSTRANDARHREPP



1 Inngangur

Tveir landeigendur að spildum í landi Geldingsár hafa óskað eftir því að gerð verði breyting á Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2030 á þann hátt að fjórar spildur verði skilgreindar sem íbúðarsvæði þar sem nú er landbúnaðarsvæði. Einnig hefur verið óskað heimild til að vinna deiliskipulag af fyrirhuguðum íbúðarsvæðum.

Sveitarstjórn hefur á fundum sínum þann 7. desember 2017 annarsvegar og þann 11. janúar hinsvegar samþykkt að gerð verði breyting á aðalskipulag í samræmi við óskir landeigenda.

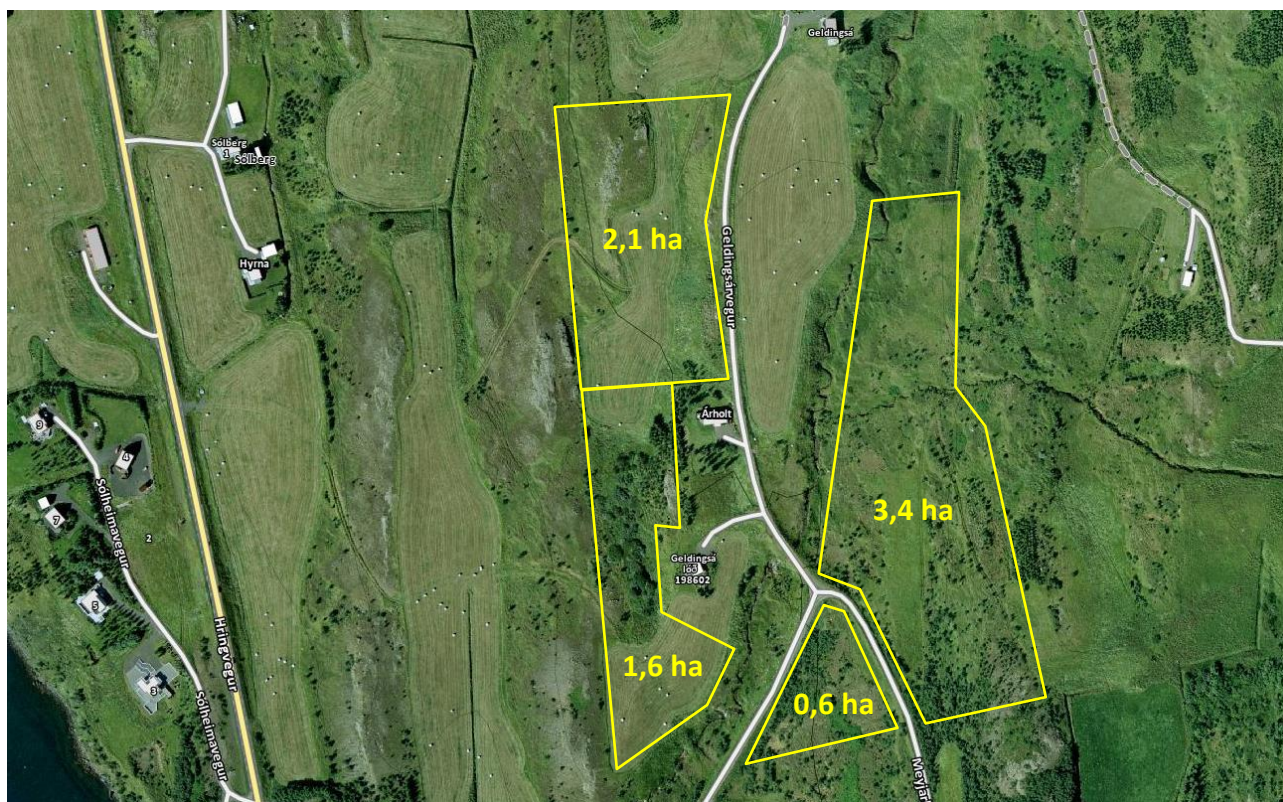
Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing þessi er vegna breytingar á aðalskipulagi en ekki er talin þörf á skipulagslýsingu vegna deiliskipulags íbúðarsvæða í samræmi við gr. 5.2.2 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 þar sem segir m.a.:

... Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Með meginforsendum er átt við stefnu um áherslur og uppbyggingu landnotkunarreita svo sem varðandi nánari notkun á einstökum reitum, þéttleika og byggðamynstur eða umfang auðlindanýtingar....

2 Afmörkun skipulagssvæðisins og stærð

Spildurnar fjórar eru 0,6 – 3,4 ha og er heildarstærð spildnanna 7,7 ha, sjá uppdrátt hér að neðan.



3 Skipulagsleg staða

3.1 Aðalskipulag

Í gildandi aðalskipulagi er spildurnar skilgreindar sem landbúnaðarsvæði (L2) en breytingin myndi felast í því að skilgreina spildurnar sem íbúðarsvæði.

Eftirfarandi umfjöllun er um *landbúnaðarsvæði (L2)* og *íbúðarsvæði (íbúðarbyggð í sveitinni)* í gildandi aðalskipulagi:

Landbúnaðarsvæði í suðurhluta hreppsins L2 og L3

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 húsaþyrpinga, þar sem aðstæður leyfa, enda hefur svæðið eftirsóknarverða eiginleika í því tilliti. Breyta þarf aðalskipulagi til þess að skilgreina nýja íbúðarbyggð og húsaþyrpingar og skal þá gera grein fyrir staðháttum, forsendum og ákvæðum um þéttleika og eiginleika viðkomandi byggðar.*

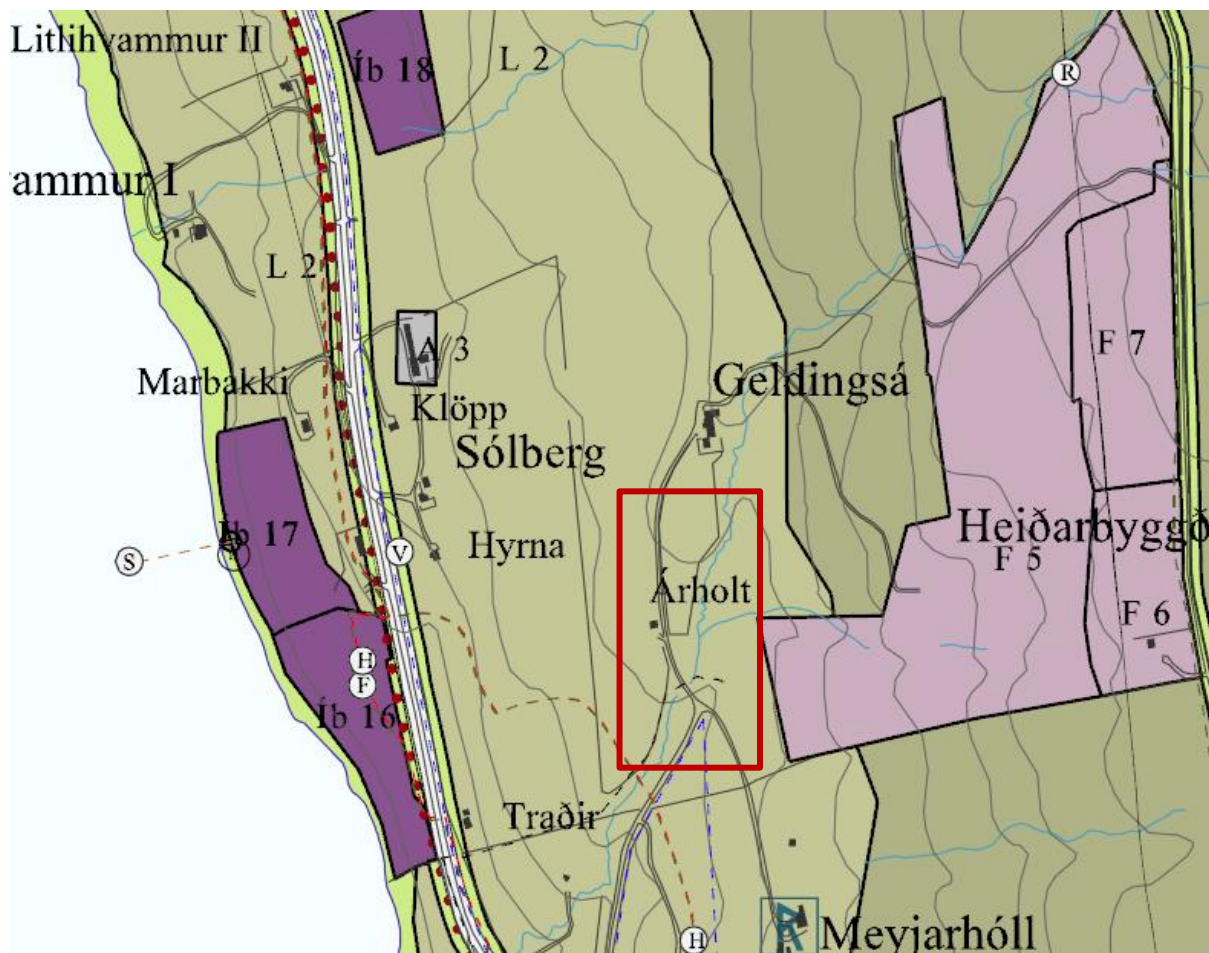
Íbúðarbyggð í sveitinni

Á skipulagsupprætti og yfirlitstöflu eru sýnd núverandi svæði fyrir íbúðarbyggð, Íb 10 – Íb 20, með fjórum húsum eða fleiri svo og fyrirhuguð stækkun þeirra og ný hverfi þar sem deiliskipulag hefur verið samþykkt. Stærð svæða og fjöldi lóða á nýjum svæðum eru viðmiðunartölur sem unnar verða nánar í deiliskipulagi hvers svæðis. Ekki er gert ráð fyrir fjöleignahúsum utan þéttbýlis, þ.e. fjölbýlishúsum, raðhúsum eða parhúsum. Miðað er við að á hverri íbúðarlóð verði ein íbúð.

Miðað er við að íbúðarsvæði í sveitinni verði gisin með þéttleika að hámarki 3 íbúðum á hektara og verður lágmarkslóðarstærð um 2.000 m². Að jafnaði skulu vera a.m.k. 20 m á milli byggingarreita og byggingarreitir a.m.k. 30 m frá mörkum lögbýla og mörkum landnotkunarreitum. [Þó er heimilt að byggja nær mörkum lögbýla ef fyrir liggur samþykki eigenda aðliggjandi lands.]

Ekki verður þar mótuð hefðbundin bæjarmynd heldur miðað við að ná sérstökum eiginleikum íbúðarbyggðar í sveit. Gatnagerð og frágangur getur verið með öðrum hætti og einfaldari en í venjulegum húsagötum í þéttbýli.

Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands, sem tekið verður undir íbúðarbyggð í sveit, verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar m.a. í þágu byggðarinnar á viðkomandi svæði.



Hluti gildandi aðalskipulags, umræddar spildur eru innan rauða kassans.

4 Deiliskipulag

Í deiliskipulagi spildnanna skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðarbyggð í sveitinni og getið er um hér að ofan. Nánari grein þarf að gera fyrir atriðum s.s. byggingarheimildum, lóðamörkum, aðkomuleiðum, fráveitu, umhverfisfrágangi í deiliskipulagi.

5 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 Geldingsár. Á svæðum L2 eru rýmri heimildir til breytinga en á landbúnaðarsvæðum L1, sem talin eru henta betur til búvöruframleiðslu.

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

6 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir breytingu á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
 - Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi á skrifstofu Svalbarðsstrandarhrepps og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: www.svalbardsstrond.is

Áður en tillaga að breyting á aðalskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

7 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

<i>Janúar 2018</i>	Skipulagslýsing tekin fyrir í sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps. Skipulagslýsing kynnt almenningi og viðeigandi hagsmunaaðilum ásamt því að liggja frammi á skrifstofu Svalbarðsstrandarhrepps og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.svalbardsstrond.is
<i>Janúar 2018</i>	Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi.
<i>Febrúar 2018</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að gera athugasemdir.
<i>Mars - apríl 2018</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Maí 2018</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
<i>Júní 2018</i>	Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að staðfesta aðalskipulagstillöguna og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda.