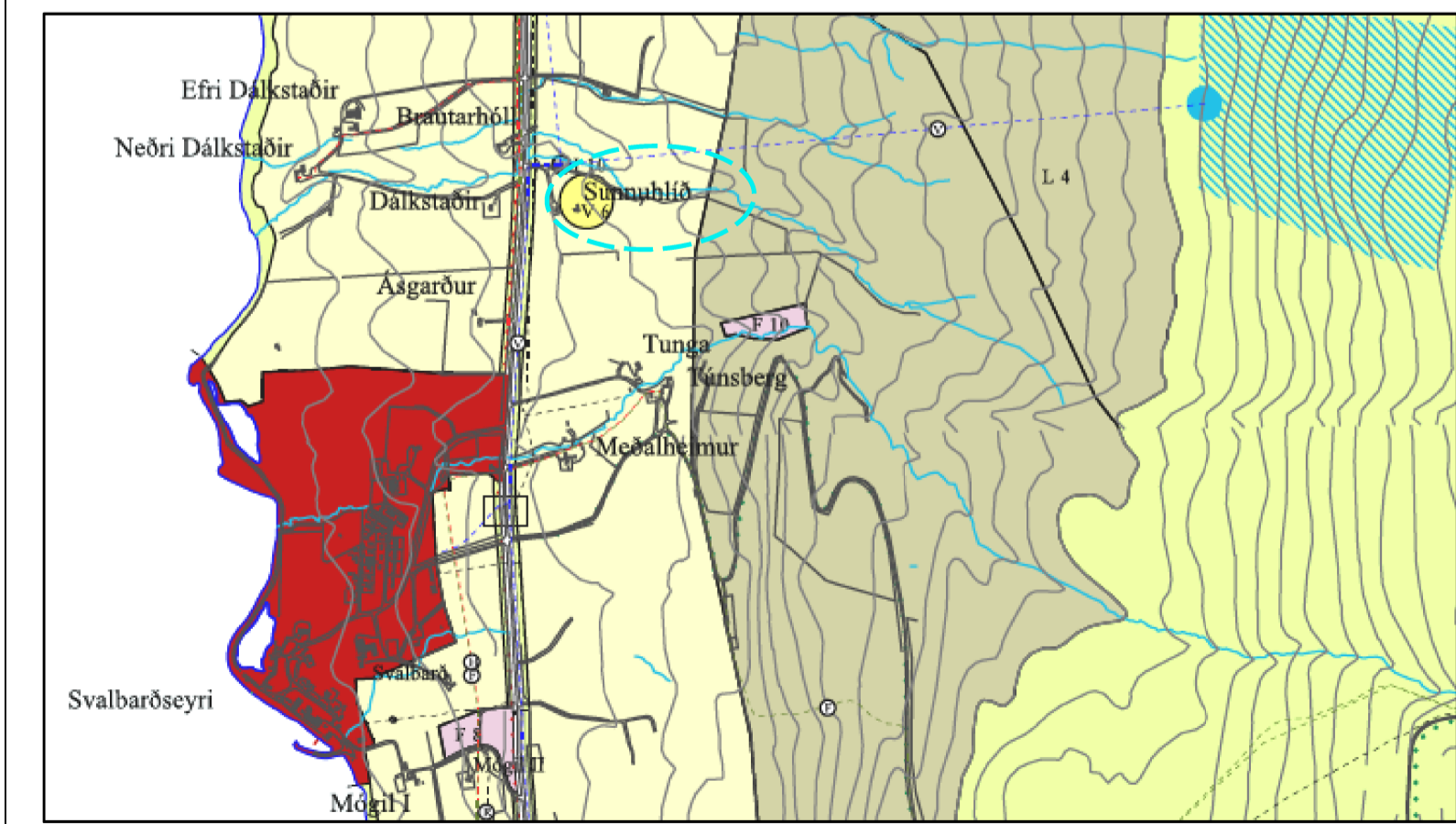
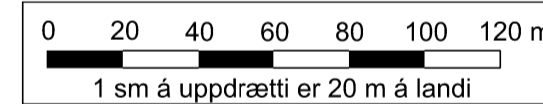




Deiliskipulagstillaga - mkv. 1:2000



Úrklippa úr aðalskipulag 2008-2020

- Skýringar:**
- Skipulagsmörk
 - 10 m hæðarlínur
 - 2 m hæðarlínur
 - Landamerki
 - R Rotþró
 - Malargryfja mörk
 - Lóðamörk
 - Byggingarreitur
 - Umferðarsvæði
 - Núverandi byggingar
 - Hugmynd að staðsetn. bygginga

GREINARGERÐ

Inngangur

Árið 2010 var gert deiliskipulag fyrir nýtt íbúðarhús á jörðinni Sunnuhlíð í Svalbarðs-strandarhreppi og því svo breytt 2011 þar sem bættust við tvö frístandahús og enn gerð breyting 2014, þegar bætt var við svæði fyrir verslun og þjónustu. Vegna formgalla í málsmeðferð sveitarfélagsins á deiliskipulagi í Sunnuhlíð óðlaðist skipulagið ekki lögformlega gildi í kjölfar samþykktar sveitarstjórnar árið 2010. Breytingar sem gerðar voru á skipulaginu 2011 og 2014 óðluðust þess vegna ekki heldur gildi. Nú veður sett fram tillaga fyrir svæðið í eini heild.

Forsendur og staðhættir

Deiliskipulagssvæðið er um 12 ha að stærð. Innan þess á heimatúninu er gamla íbúðarhúsið, útihúsin og heimreið, en nú til viðbótar þ.e. eftir 2010 hefur verið byggt nýtt íbúðarhús um 200 metrum ofar í túninu en þáverandi mannvirki og þrjú smáhýsi fyrir ferðaþjónustu. Ofan túnsins hafa verið byggð tvö frístandahús. Samkvæmt aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 þá eru heimatúnin skilgreind sem landbúnaðarsvæði L1 og sbr. gr. 4.3.2 er heimilt að reisa allt að þrjú ný íbúðarhús á núverandi lögbýlum á skipulagslímanum. Frístandalóðirnar eru á skilgreindu landbúnaðarsvæði L3, sbr. gr. 4.3.3 Landbúnaðarsvæði í suðurhluta hreppsins L2 og L3 í aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020, þar sem heimilt er að byggja allt að tvöfrístandahús á lögbýli án breytingar á aðalskipulagi skv. tilvísun í kafla 4.3.2. um landbúnaðarsvæði L1. Árið 2014 var gerð óveruleg breyting á aðalskipulagi hreppsins sem fólst í því að spilda á lítt grónu landi ofan við útihús jarðarinnar um 1,4 ha að stærð var skilgreind sem svæði fyrir verslunar og þjónustu (V6), sem var í samræmi við kafla 4.6 aðalskipulagsins og tók breytingin gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. júní 2014.

Samkvæmt henni er gert ráð fyrir uppbyggingu allt að 15 smáhýsa innan svæðisins og einnig að nýta útihúsin að hluta eða öllu leiti fyrir ferðaþjónustu. Deiliskipulag Sunnuhlíðar telst í samræmi við markmið um nýtingu sömu heimreiðar og lögbýlið og nýtingu sömu þjónustu sem selt eru fram í grein 4.3.2 og 4.3.3.

Á því svæði sem um ræðir er ekki til að dreifa sérstöku byggðamynstri sem nýbyggingar þrjúta gegn. Fjarlægð nýrra byggingarreitna frá eldri mannvirkjum er talin ásættanleg í ljósi þess að gæði þess lands sem lagt verður undir húsbýggingar samkvæmt skipulaginu eru rýrari en þess lands sem liggur nær eldri mannvirkjum. Skilyrðum um tengsl og samhengi við aðra byggð og samræmi við byggðamynstur er því talið fullnægt. Engin verndarákvæði eru í gildi á skipulagssvæðinu eða aðrar takmarkanir á land-notkun, svo sem: vegna frílysingar eða landslagsverndar, vegna vatnsverndar, vegna fornminja sem njóta verndar samkvæmt þjóðminjalögum. Fornleifastofnun Íslands hefur gert svæðisráðningu fyrir Svalbarðsstrandarhrepp (FS 341-06131, 2006) og samkvæmt henni eru engar minjar innan deiliskipulagssvæðisins.

Aðkoma og veitur

Aðkoma að nýju íbúðarhúsi er í beinu framhaldi af núverandi heimreið og út frá henni er gert ráð fyrir tveimur götutengingum að húsum fyrir ferðaþjónustu og frá sömu heimreið eftir núverandi vegarslóða að lóðum frístandahúsanna Háahlíð og Háimel. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsinu fylgi þrjú bílastæði, eitt til tvö verði við hvert ferðaþjónustuhús eftir stærð þeirra og sama gildi um frístandahúsin. Vatn verður tekið úr núverandi vatnslögn sem er úr lind sem liggur ofar í heidinni. Rafmagn verður tengt frá spennu sem liggur norðarlega í landi Tungu, sem er næsti bær sunnan við Sunnuhlíð. Frárenslí verður/er tengt rotþró þ.e. sér þró er fyrir hvort frístandahús og einnig fyrir íbúðarhúsið, en gert ráð fyrir tveimur þróum fyrir ferðaþjónustuhúsin vegna landslags svæðis. Frágangur þeirra verður í samræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra.

Skilmálar íbúðarhús

Húsið verður steinsteypt á tveim hæðum allt að 280m að stærð og veggshæð um 8,5 m, klætt utan að hluta með timbri og blíkki, þakform og staðsetning innan byggingarreits er frjálst, en langhlíð húss með stefnu N-S.

Skilmálar frístandahús

Á hvorum lóð er heimilt að byggja eitt hús þar sem hámarksstærð er 50m. Húsin skulu vera á einni hæð, en heimilt er að nýta þakrymi sem svefnloft. Hámarks hæð húsa er 5,3m og þakhalli skal vera á bilinu 15°- 45°. Staðsetning og lega innan byggingarreits er frjálst en skal taka mið af landslagi.

Skilmálar ferðaþjónustuhús

Áætlað er að reisa 10-15 frístandahús á spildunni, en endantegur fjöldi er háður stærð hvers þeirra og hagkvæmni við nýtingu spildunnar. Stærð húsa verður á bilinu 20-60 m², með hámarks hæð að risi 5,5m. Húsin verða á einni hæð, en heimilt verður að nýta þakrymi sem svefnloft. Markmið er að efnis- og litaval verði í samræmi við íbúðarhúsið ofar í landinu, þ.e. timbur og blíkk. Samræmi skal vera á milli húsa. Staðsetning og lega innan byggingarreits er frjálst, en taka skal mið af landslagi og hagkvæmni við gerð vegar og aðkeyrslu að húsum. Húsin eru minnst 5 metra frá lóðarmörkum og mynda eðlilega dreifingu innan byggingarreitna. Húsbýggingarmagn nýbygginga á lóðinni verður undir 500 m², en eldri útihús eru 310 m² og nýtingar-hlutfall því um 0,06. Staðsetning og lágmarks fjarlægð milli húsa yrði samkvæmt byggingarreglugerð.

Samþykktir

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 með síðari br. var auglýst frá..... 2018 með athugasemdafrest til 2018. var samþykkt í sveitarstjórn þann..... 2018.

Sveitarstjóri

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann.....2018