

Sælureitur í sveit, landnr. 204345

Frístundabyggð í landi Leifshúsa á Svalbarðsströnd



Lýsing á skipulagsverkefni samkv. 2.mgr. 40.gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Efnisinnihald:

Forsendur

Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagsleg staða

Kynning og samráð

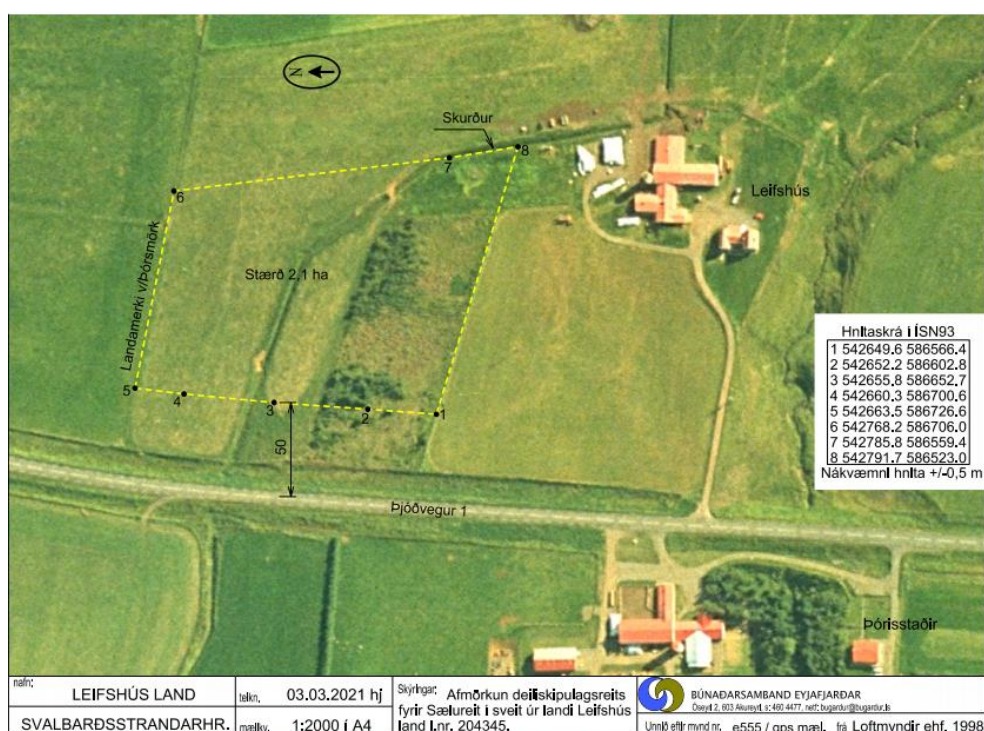
Mars 2021, unnið af Hugverkahúsi Stefáns og Starra

Forsendur

Eigendur Leifshúsa á Svalbarðsströnd hafa hug á að skipuleggja frístundabyggð á landspildu úr landi Leifshúsa á Svalbarðsströnd undir nafninu SÆLUREITUR Í SVEIT. Hugmyndafræðin er byggð á erlendri fyrirmynd en t.d. í Danmörku gengur umrædd starfsemi undir heitinu „kolonihave“. Um er að ræða landskika/lóð til ræktunar grænmetis o.fl. ásamt frístundahúsi í nágrenni þéttbýlis en ekki eiginlegan sumarbústað eins og við Íslendingar skiljum það hugtak.

Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið nær yfir 2,1 ha landspildu á 2,6 ha spildu úr landi Leifshúsa sem tekin var úr landbúnaðar-notum 2005. Skipulagsspildan liggur nyrst og vestast í landi jarðarinnar og afmarkast að norðan af landamerkjum við Þórmörk og að vestan af línu dreginni samsíða Grenivíkurvegi (nr. 83), 50 metra frá miðlínu. Mörk deiliskipulagssvæðis koma fram á meðfylgjandi hnitsettri teikningu dagsettri 03.03.2021 unninni af BSE.



Aðkoma að svæðinu verður frá núverandi bílplani norðan ferðapjónustunnar í Leifshúsum.

Í dag er umrætt land annars vegar tún og hins vegar skógarreitir sem að hluta er óunnið land. Lækur sker svæðið og er túnið norðan hans en skógarreitirinn og óræktin sunnan lækjar. Jarðvegur er að mestu frjósöm mólmold, rúmur metri á þykkt og undir er ísaldarrúðingur eins og annars staðar á Svalbarðsströnd. Miðað er við allt að 12 lóðir sem hver um sig getur verið 1000 - 1500m². Lóðirnar verða afhentar með fullfrágengnu húsi, vegtengingu, rafmagni og heitu og köldu vatni. Ákveðnar takmarkanir verða á notkun lóðanna t.d. hvað varðar umfang og hæð trjágróðurs og ekki er gert ráð fyrir öðrum húsakosti á lóðunum. Svæðið fær þannig heildstæða ásýnd en verður ekki samansafn ósamstæðra húsa eða geymslusvæði fyrir óviðkomandi hluti. Gert er ráð fyrir húsum úr krosslímdum einingum, rúmlega 30 m² að grunnfleti með bröttu risi og svefnlofti. Gert er ráð fyrir einu aðstöðuhúsi á svæðinu með inntökum fyrir rafmagn og vatn og sameiginlegu geymslurými fyrir garðyrkjuverkfæri o.fl.

Ekki er vitað um fornminjar á svæðinu, náttúruvætti, vatnsból eða annað sem hindrað gæti eðlilega nýtingu þess en hins vegar liggur rafmagn, heitavatnslögn og ljósleiðari um svæðið og kaldavatnslögn aðeins austar. Aðgengi að lögnum verður því einsog best verður á kosið.

Skipulagsleg staða

Svæðið er í dag á landbúnaðarsvæði L1 í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps en yrði væntanlega skilgreint sem frístundabyggð. Þrátt fyrir möguleg ákvæði laga um annað er það vilji eigenda að miða byggingarlínu næst þjóðvegi við 50 metra frá miðlínu vegar. Þegar lýsing á deiliskipulagi Þórisstaða var gerð 2015 samþykktu Skipulagsstofnun og Umhverfis- og auðlindaráðuneytið slíka undanþágu með sömu rökum og hér gilda, þ.e. að það sé í samræmi við byggð í nágrenninu og að við tilkomu Vaðlaheiðargangna hafi dregið verulega úr umferð og ekki sé lengur um þjóðveg 1 að ræða.

Ráðgert er að samhliða deiliskipulagsvinnu fari fram breyting á Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 þar sem skipulagssvæðið verði skilgreint upp á nýtt. Ný skilgreining svæðisins mun annað hvort vera frístundabyggð eða verður nýr flokkur landbúnaðarlands skilgreindur í aðalskipulagi (L5), þar sem gert er ráð fyrir garðrækt og byggingum henni tengdum.

Landspildan sem skipulagsverkefnið tekur til var leyst úr landbúnaðarnotum með samþykki landbúnaðarráðherra árið 2005 og telur sveitarstjórn því að spildan sé undanþegin ákvæðum Svæðisskipulags Eyjafjarðar 2012-2024 og Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 um varðveislu góðs landbúnaðarlands.

Kynning og samráð

Í tengslum við gerð deiliskipulags verður haft samráð við hlutaðeigandi aðila svo sem Skipulagsstofnun, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra, Vegagerðina, Norðurorku, Rarik og Minjastofnun. Samráð verður haft við Svæðisskipulagsnefnd Eyjafjarðar.

Mögulegur tímarammi deiliskipulagstillögu og deiliskipulags gæti verið sem hér greinir:

Mars 2021 Skipulagslýsing unnin og samþykkt af sveitarstjórn og kynnt í framhaldinu

Apríl 2021 Tillaga að deiliskipulagi unnin

Máí 2021 Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir í sveitarstjórn, sem fer jafnframt með skipulagsmál í sveitarfélaginu, og tillagan afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli

Júlí 2021 Tillagan tekin aftur fyrir í sveitarstjórn ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum og samþykkt í framhaldinu

Ágúst 2021 Deiliskipulagið sent Skipulagsstofnun sem afgreiðir skipulagið með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

Gert er ráð fyrir að svæðið byggist á nokkrum árum enda verða framkvæmdir að mestu leyti unnar af eigendum, m.a. er gert ráð fyrir að húsin verði klædd lerkiskífum sem eigendur eru nú að hefja framleiðslu á. Er það m.a. í anda þeirra umhverfissjónarmiða sem verkefnið allt byggir á. Gert er ráð fyrir að Teiknistofa HSÁ annist deiliskipulagsvinnuna