



SKIPULAGSLÝSING AÐAL- OG DEILISKIPULAGS

ÍBÚÐARSVÆÐI Í SÓLBERGI, SVALBARÐSSTRANDAHREPPI

ÚTGÁFA 1.1

22. nóvember – 2021



EFNISYFIRLIT

1	Inngangur	2
2	Forsendur	2
2.1	Helstu einkenni og aðstæður	3
3	Skipulagsleg staða	3
3.1	Aðalskipulag Svalbarðstrandarhrepps 2008-2020	3
3.2	Deiliskipulag	4
4	Ferli	5
4.1	Tíma og verkáætlun	5
4.2	Kynning og samráð	6
4.3	Umsagnaraðilar	6
5	Umhverfismat	6

1 INNGANGUR

Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu.

AÐDRAGANDI OG TILGANGUR

Landeigendur vilja skipta upp landinu og búa til 4 lóðir til þess að byggja 4 ný heilsárshús.

ÁHERSLUR OG HELSTU VIÐFANGSEFNI

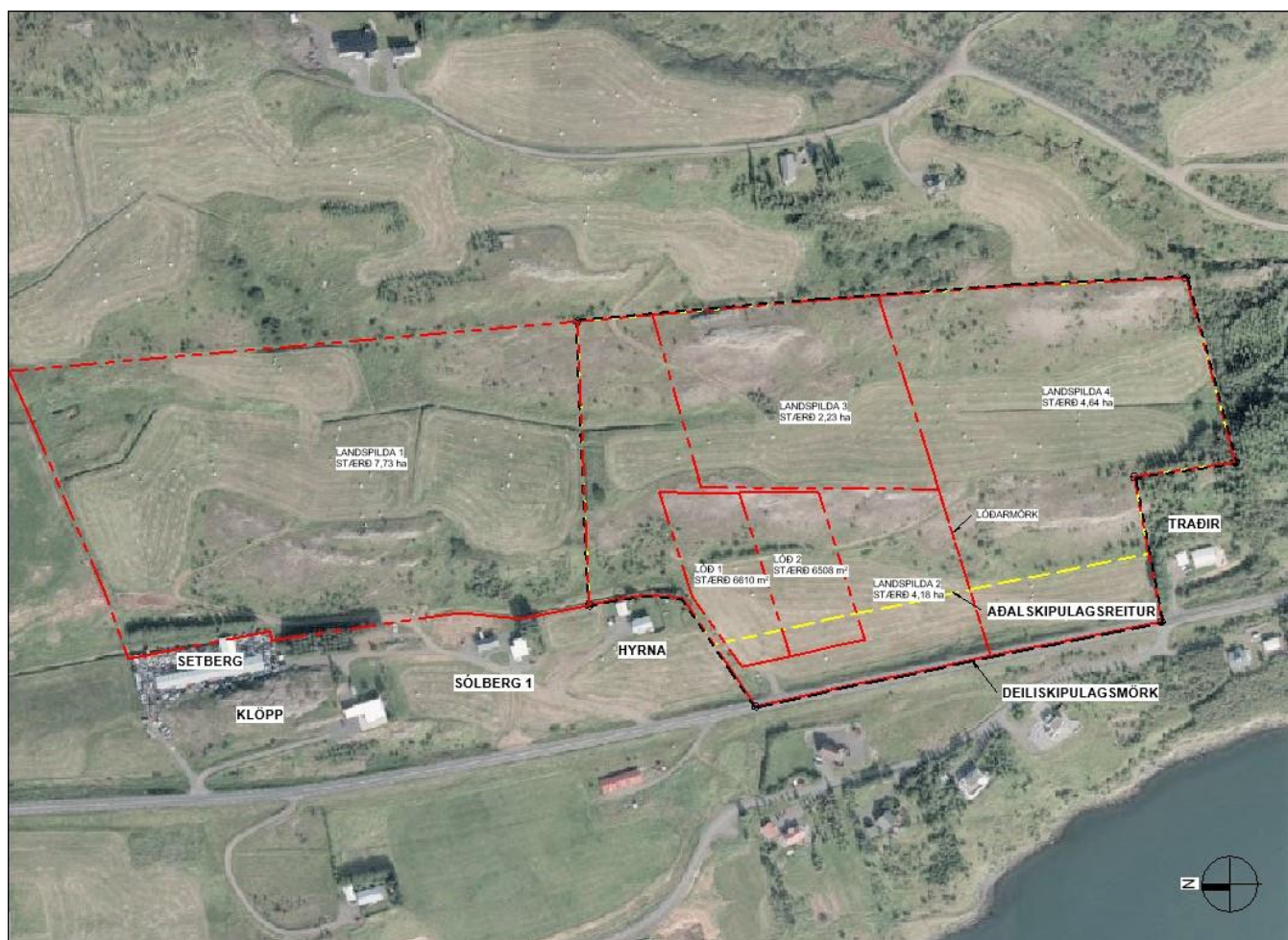
Áhersla er lögð á að valda sem minnstu raski á landi. Einnig er lögð áhersla á að ný íbúðarhús séu staðsett fallega í landið til að þau njóti þess frábæra útsýnis sem þarna er.

Viðfangsefnin eru að skilgreina veglínu frá núverandi vegtengingu við Sólberg og Hyrnu og að nýjum íbúðarhúsum. Það þarf að afmarka lóðir og setja niður byggingarreiti og skilgreina ákveðna skilmála sem ný byggð þarf að fylgja. Einnig þarf að staðsetja helstu innviði.

2 FORSENDUR

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Til stendur að skipta upp landinu Sólberg upp í 4 jarðir. Skipulagssvæðið nær til þriggja landspildna og úr landspildu 2 verða gerðar tvær lóðir. Deiliskipulagsreiturinn nær niður á þjóðveg en nýr aðalskipulagsreitur 50 m frá miðlínu veggins, samkvæmt fyrstu drögum, sjá mynd 1:



Mynd 1. Fyrstu drög að deiliskipulagssvæði og aðalskipulagsreit.

2.1 HELSTU EINKENNI OG AÐSTÆÐUR

Það má segja að svæðið skiptist í tvö svæði landfræðilega, neðra og efra svæði. Túnrækt er á báðum svæðum í dag og sér bóndi í nágrenninu um að slá þessi tún. Hann mun halda því áfram meðfram nýjum húsum eins og er gert við Sólberg 1 og Hyrnu. Neðra túnið er nokkuð bratt og svo er klettabelti sem aðgreinir neðra svæðið frá efra. Efra túnið er í minni halla en það neðra. Efst á svæðinu, austast, er enn annað klettabelti sem aðskilur svæðið frá jörðinni Geldingsá.

3 SKIPULAGSLEG STAÐA

3.1 AÐALSKIPULAG SVALBARÐSTRANDARHREPPS 2008-2020

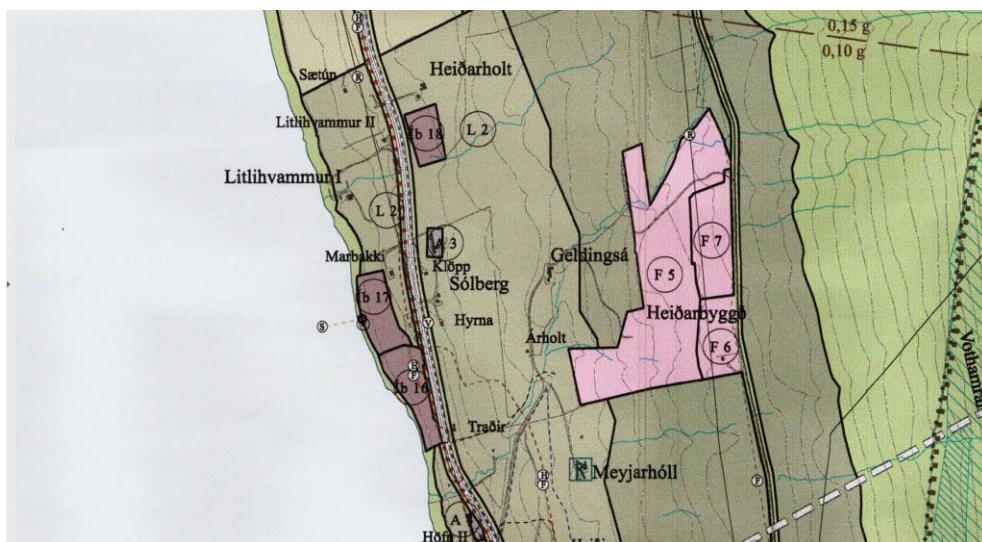
Svæðið sem skipulagsverkefnið tekur til er í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps skilgreint sem landbúnaðarsvæði L2. Í því felst að vegna staðhátta þyki svæðið ekki hafa sérstakt varðveislugildi sem landbúnaðarland og að á slíku svæði komi til greina að byggja t.d. íbúðarhús.

Í skipulagsverkefninu sem nú er fyrir höndum verður afmarkað nýtt íbúðarsvæði á uppdrætti aðalskipulags sveitarfélagsins og skilgreind viðeigandi ákvæði fyrir svæðið í greinargerð.

Hið nýja íbúðarsvæði verður í samræmi við stefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu íbúðarbyggðar utan þéttbýlis, þ.e. að þéttleiki byggðar verði að hámarki 3 hús/ha, íbúðarlóðir að lágmarki 2000 fm að stærð, að lágmarki 20 m á milli byggingarreita og byggingarreitir ekki nær mörkum bújarða og landnotkunarreita en 30 m.

Tillit verður tekið til ákvæða í kafla 4.3.3 í aðalskipulagi um aðgengi að ósnortinni náttúru sem og göngu- og útivistarleiða sem skarast geta við skipulagssvæðið.

Sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps mun í skipulagsferlinu taka afstöðu til breyttrar notkunar landbúnaðarlands skv. 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004.



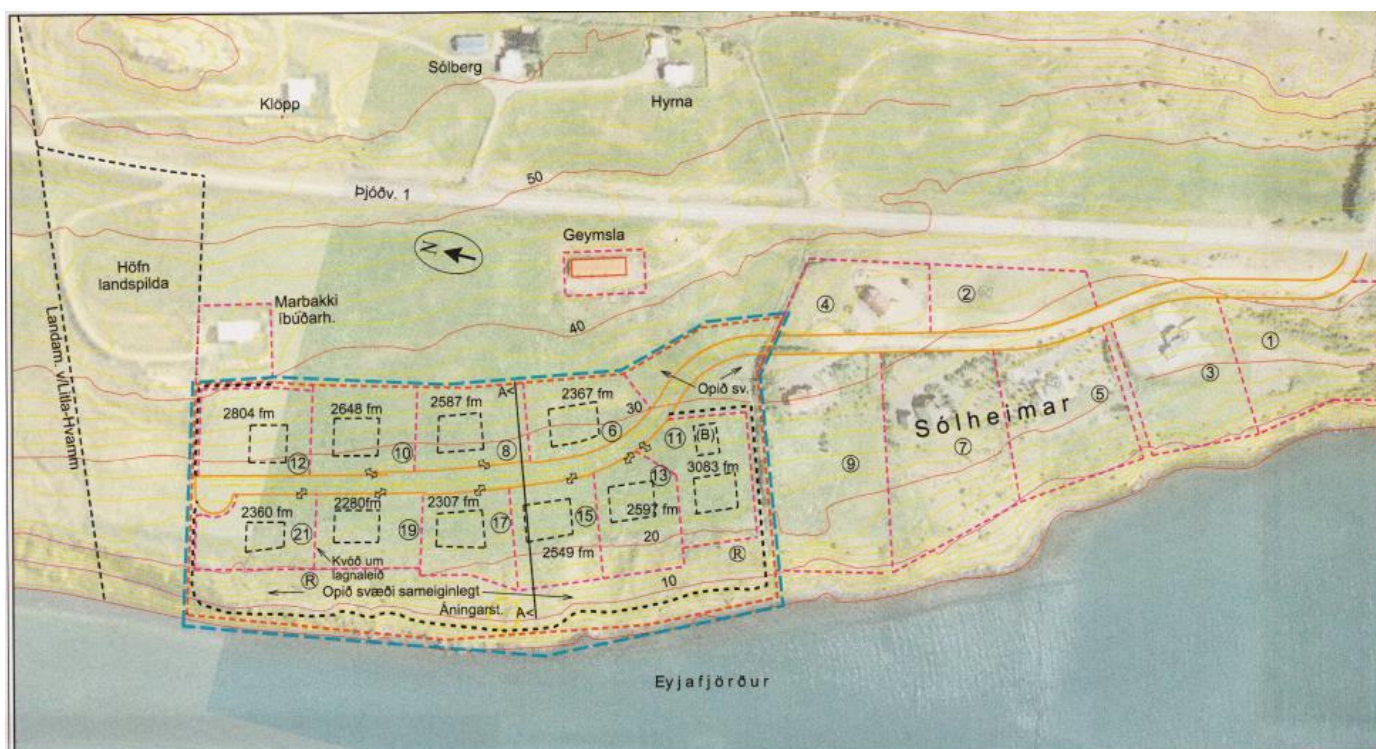
Mynd 2. Hluti úr aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020.

3.2 DEILISKIPULAG

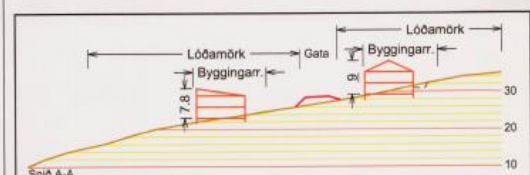
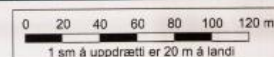
Það eru fjögur deiliskipulög í nálægð við svæðið, sjá mynd 3. Ekkert þeirra liggur að svæðinu. Það deiliskipulag sem er næst svæðinu er neðan við Þjóðveginn, Sólheimar, sem samþykkt var árið 2016, sjá mynd 4.



Mynd 3. Deiliskipulög nálægt svæðinu.



Deiliskipulag mkv. 1:2000



Sníð A-A - mkv. 1:1000

Mynd 4. Deiliskipulag Sólheima.

4 FERLI

4.1 TÍMA OG VERKÁÆTLUN

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

Október 2021	Skipulagslýsing gerð.
Nóvember 2021	Skipulagslýsing samþykkt í sveitarstjórn og kynnt fyrir almenningi og hagsmunaaðilum (3 vikur). Send til Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila.
Nóvember - desember 2021	Deiliskipulag mótað með uppdrætti, greinargerð og skilmálum.
Desember 2021	Hugmynd að deiliskipulagi kynnt samkvæmt 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga.
Desember 2021	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
Desember 2021 - Janúar 2022	Tillaga í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
Febrúar 2022	Tillaga tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögnum sem borist hafa.
Febrúar 2022	Tillaga samþykkt af sveitarstjórn.
Febrúar - mars 2022	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að þrjár vikur til að afgreiða málið. Að því loknu öðlast deiliskipulag gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

4.2 KYNNING OG SAMRÁÐ

Við gerð deiliskipulagsins skal eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Það skal gert með virku samráði gegnum allt skipulagsferlið. Sérstaklega skal þess gætt að unnt sé að framfylgja kröfum sem gerðar eru í lögum og reglugerðum. Samráð skal haft við umsagnaraðila og aðra sem eftirlitsskyldur kunna að hafa með málefnum sem skipulagið fjallar um.

Í samræmi við 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga verður skipulagslýsingin tekin fyrir í sveitarstjórn. Hún verður auglýst og meðal annars aðgengileg á heimasíðu Svalbarðsstrandarhrepps <https://www.svalbardstrond.is/>

Deiliskipulagið verður kynnt samkvæmt 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga og auglýst samkvæmt 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Breyting á aðalskipulagi verður auglýst samhliða samkvæmt 31. gr. skipulagslaga.

Ef að deiliskipulagið verður samþykkt af bæjarstjórn verður samantekt um málsmeðferð ásamt athugasemdum og umsögnum um þær sent til Skipulagsstofnunar samkvæmt 32. og 42. gr. skipulagslaga. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins verður birt í B-deild Stjórnartíðinda að lokinni endanlegri afgreiðslu bæjarstjórnar á tillögunni.

Þeim sem hafa athugasemdir við lýsinguna skuli vera skriflegar og skuli sendar á Skipulags- og byggingarfulltrúa Eyjafjarðar, Skólatróð 9, Hrafnagilshverfi 605 Akureyri, eða í tölvupósti á sbe@sbe.is

4.3 UMSAGNARAÐILAR

Helstu umsagnaraðilar er eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Norðurorka
- Rarik
- Eyjafjarðarsveit
- Grýtubakkahreppur
- Akureyrarbær

5 UMHVERFISMAT

Umhverfisskýrsla verður gerð í samræmi við lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 sem hluti af deiliskipulaginu. Markmið laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 er að stuðla að sjálfbærri þróun, draga úr neikvæðum umhverfisáhrifum og stuðla að því að við gerð framkvæmda- og skipulagsáætlana sé tekið tillit til umhverfissjónarmiða.

Megintilgangur umhverfisskýrslunnar er að greina annars vegar frá helstu umhverfisáhrifum sem deiliskipulagstillagan gæti leitt til og hins vegar mótvægisáðgerðum og tillögu um vöktun ef þörf er á. Markmið matsvinnunnar er meðal annars að sýna fram á að við gerð deiliskipulagsins hafi verið litið til helstu afleiðinga fyrir umhverfið, byggt á fyrirbyggjandi gögnum.

Stuðst verður við leiðbeiningar Skipulagsstofnunar, annars vegar um umhverfismat áætlana (2007) og hins vegar um flokkun umhverfisþátta, viðmið, einkenni og vægi umhverfisáhrifa (2005). Umhverfismatið mun byggja á vettvangsathugunum og fyrirbyggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis. Forsendur við mat á umhverfisáhrifum byggja á tveimur meginþáttum:

1. Viðmið í lögum og reglugerðum, stefnumótun stjórnvalda og skuldbindingar á alþjóðavísu.
2. Greining sérfræðinga á einkennum og vægi áhrifa einstaka umhverfisþátta á svæðið.