

# SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR - SUNNUHLÍÐ

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2008-2020

SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 30. GREIN SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

11.09.2023

UNNIÐ FYRIR SVALBARÐSSTRANDARHREPP



## 1 Viðfangsefni, staðhættir, aðdragandi og tilgangur

Sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps hefur samþykkt að ráðast í breytingu á aðalskipulagi vegna áforma landeiganda í Sunnuhlíð um fjölgun lóða fyrir frístundahús á jörðinni.

Þegar eru tvö frístundahús á jörðinni en gert er ráð fyrir að þeim fjölgi í fjögur. Fyrirhuguð frístundahús verða í nánd við núverandi hús og munu nýta sömu aðkomuleið akandi og fyrir er að núverandi húsum.

Jörðin er skilgreind með landnotkuninni landbúnaðarsvæði (L3) í aðalskipulagi en heimilt er að afmarka lóðir og reisa allt að tvö frístundahús þar sem aðstæður leyfa á núverandi lögbýlum.

Vegna fjölgunar lóða fyrir frístundahús þarf að breyta landnotkun á jörðinni þannig að svæði fyrir frístundahús verður skilgreint sem frístundabyggð.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Sunnuhlíð en samhliða vinnu við breytingu á aðalskipulagi verður unnin breyting á deiliskipulagi vegna nýrra frístundalóða.

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

Allt skipulag fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en breyting á aðalskipulagi mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins og breytingar á aðalskipulagi á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

## 2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020.

Breyting á aðalskipulagi felst í eftirfarandi:

*Skilgreint er um 4 ha svæði með landnotkuninni frístundabyggð í landi Sunnuhlíðar sem nær yfir tvö núverandi og tvö fyrirhuguð frístundahús. Það svæði sem skilgreint er fyrir frístundabyggð er í gildandi aðalskipulagi skilgreint sem með landnotkuninni landbúnaðarsvæði L3.*

*Í greinargerð aðalskipulags kemur fram í kafla fyrir landbúnaðarsvæði að svæði sem flokkast sem L3 séu tiltölulega erfið til ræktunar og að þar komi til greina frekari bygging frístundahúsa og hverfa frístundahúsa, þar sem aðstæður leyfa. Breyta þarf aðalskipulagi til þess að skilgreina nýja byggð frístundahúsa og skal þá gera grein fyrir staðháttum, forsendum og ákvæðum um þéttleika og eiginleika viðkomandi byggðar.*

Hér á eftir er umfjöllun úr gildandi aðalskipulagi hvað varðar þau svæði sem breyting á aðalskipulagi nær til. Nánari umfjöllun er að finna í greinargerð aðalskipulagsins.

## **2.1 Landbúnaðarsvæði**

...

Landbúnaðarsvæði eru að mestu leyti óbyggt land. Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist landbúnaði. Aðrar atvinnugreinar svo sem skógrækt og ferðaþjónusta innan vissra marka eru taldar til landbúnaðar. Skógræktarsvæði eru því ekki skilgreind sérstaklega á skipulagsupprætti. Aðstaða fyrir léttan iðnað sem er lítil hluti af umfangi og starfsemi viðkomandi býlis eða landbúnaðarsvæðis er ekki skilgreind sérstaklega.

...

### **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.

Landbúnaðarsvæði L3 er afmarkað í grófum dráttum milli 140m og 300 m hæðarlínu (m.y.s.) í suðurhluta hreppsins og nokkuð norður eftir. Þar gilda sömu ákvæði og á svæði L1 en auk þess kemur þar til greina frekari bygging frístundahúsa og hverfa frístundahúsa, þar sem aðstæður leyfa. Breyta þarf aðalskipulagi til þess að skilgreina nýja byggð frístundahúsa og skal þá gera grein fyrir staðháttum, forsendum og ákvæðum um þéttleika og eiginleika viðkomandi byggðar.

...

### **Frístundahús á lögbýlum**

Heimilt er að afmarka lóðir og reisa allt að tvö frístundahús þar sem aðstæður leyfa á núverandi lögbýlum á skipulagstímabilinu. Þau skulu, eftir því sem við verður komið, nýta sömu tengingu við þjóðveg og lögbýlið, vera í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð og fylgja, eftir því sem kostur er og við á, byggðarmynstri viðkomandi svæðis. Fleiri frístundahús verða einungis byggð á svæðum sem í aðalskipulagi eru skilgreind sem svæði fyrir frístundabyggð.

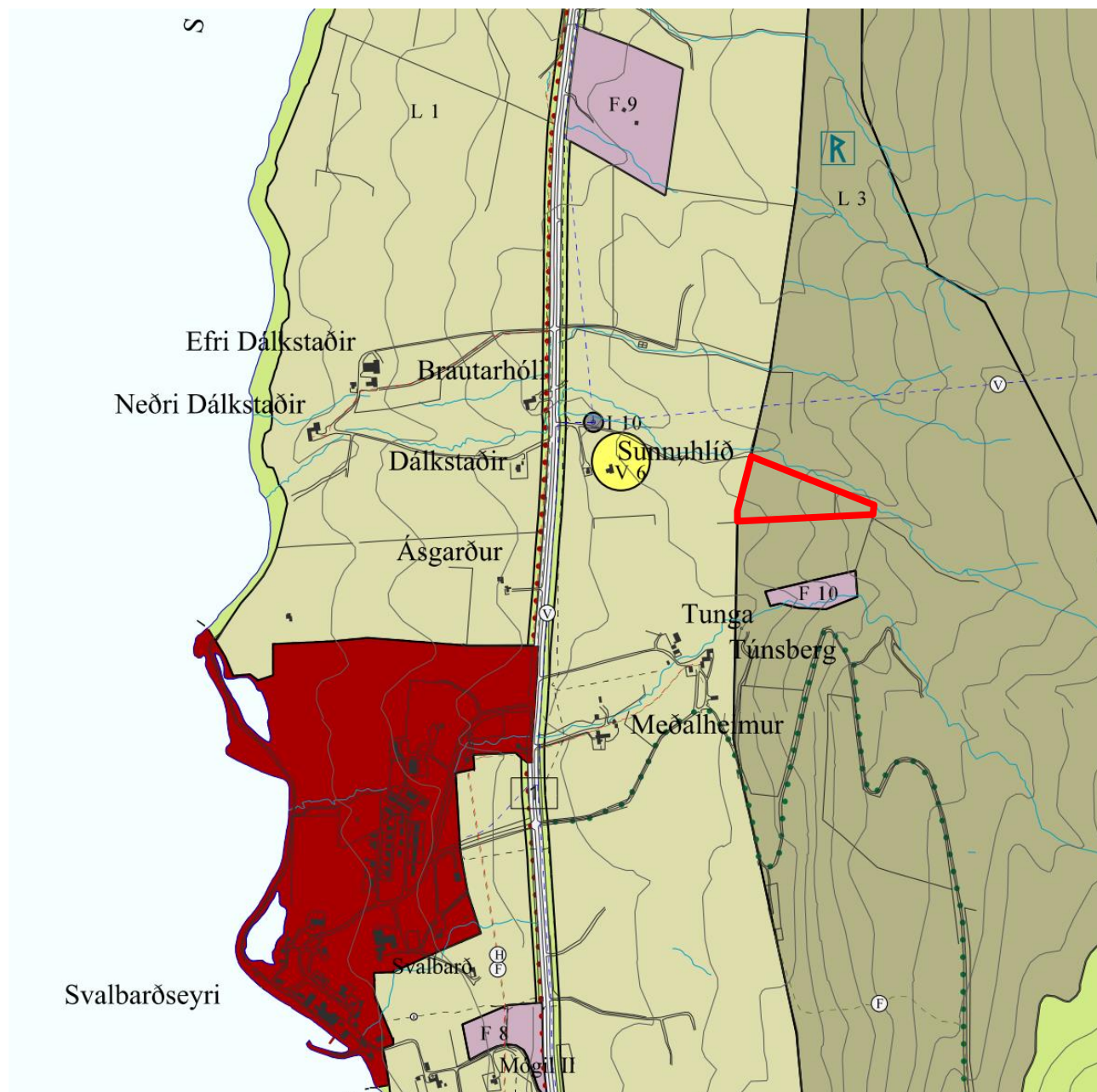
## **2.2 Svæði fyrir frístundabyggð**

Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús, fjallaskála, gangnamannaskála og neyðarskýli, þ.e. byggingar sem ekki eru ætlaðar til fastrar búsetu eða heilsársbúsetu, óháð eignaraðild eða rekstrarfyrirkomulagi. Svæði með þremur húsum eða færri eru ekki sýnd á aðalskipulagsupprætti. Innan svæða fyrir frístundabyggð geta verið þjónustumiðstöðvar og smáverslanir tengdar viðkomandi svæði.

Í deiliskipulagi svæða fyrir frístundabyggð skal gera grein fyrir þéttleika byggðar, fjölda og stærð lóða og aðkomu að þeim. Ennfremur skal þar kveðið á um stærð og gerð húsa, efnisnotkun og litaval eftir því sem við á.

Frístundabyggð skal rísa sem mest á samfelldum svæðum. Við gerð deiliskipulags skal leitast við að samnýta aðkeyrslu frá þjóðvegi, bílastæði, lagnir, rotþrær, göngustíga og útivistarsvæði. Gera þarf sérstaklega grein fyrir sorphirðu í deiliskipulagi hvers svæðis.

Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands, sem skilgreint er sem frístundabyggð í aðalskipulagi, verði tekinn frá í deiliskipulagi sem opið svæði til almennrar útivistar.



Mynd 1. Hluti Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020, landnotkun og þjónustukerfi. Rauð afmörkun sýnir staðsetningu þess svæðis breytingin á aðalskipulagi nær til.

### 3 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

- September 2023* Unnið að skipulagslýsingu vegna fyrirhugaðrar vinnu við breytingu á aðalskipulagi. Eftir að skipulagslýsingin hefur verið afgreidd af sveitarstjórn mun hún vera kynnt og samráð haft við Skipulagsstofnun.
- Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi í samstarfi við sveitarfélag og aðra hagsmunaaðila.
- Október 2023* 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.
- Nóv. - des. 2023* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli.
- Janúar 2024* Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.
- Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
- Febrúar 2024* Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að fjórar vikur til að koma með athugasemdir. Geri Skipulagsstofnun ekki athugasemdir öðlast breyting á aðalskipulagi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

### 4 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.*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Svalbarðsstrandarhrepps*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og mun hún liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins í Ráðhúsinu á Svalbarðseyri ásamt því að vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: [www.svalbardsstrond.is](http://www.svalbardsstrond.is)

Áður en tillaga að breytingu á aðalskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnu húsi eða á annan fullnægjandi hátt.