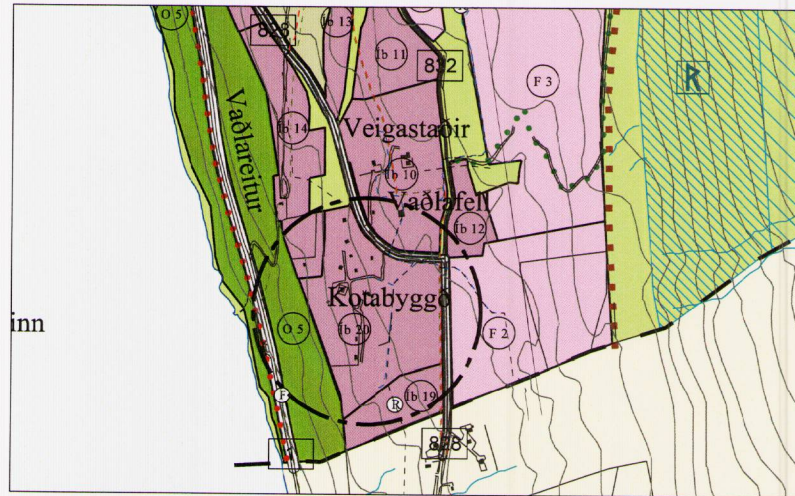


AÐALSKIPULAG SVALBARÐSSTRANDARHREPPS 2008-2020

Breyting á aðalskipulagi, Kafli 4.4.2 Íbúðarbyggð í sveitinni



Staðfest aðalskipulag 5.9.2008 m.s.br.

SKÝRINGAR

--- Mörk skipulagssvæðis	SAMGÖNGUKERFI
LANDNOTKUN	— Stofnbraut
■ Þéttbýli, þéttbýlismörk	— Stofnbraut, jarðgöng
L1 Landbúnaðarsvæði L1	— Tengibraut
L2 Landbúnaðarsvæði L2	— Safngata, landsvegur
L3/4 Landbúnaðarsvæði L3/4	— Aðalgöngu- og hjólastigar
Ib Íbúðarsvæði	— Megin útivistarstigur
F Frístundabyggð	— Reilaleið
V Verslunar- og þjónustusvæði	STOFNLAGNIR VEITUKERFA
S Svæði fyrir þjónustustofnanir	— Rafveita, loftlína
A Athafnasvæði	— Rafveita, jarðstrengur
I Iðnaðarsvæði	— Hitaveita
H Hafnarsvæði	— Vatnsveita
O Opin svæði til sérstakra nota	— Ljósleiðari
Ó Öbyggð svæði	— Fráveita, útrás
E Efnistökusvæði	
B Blönduð landnotkun	
... Sjóvarnargarður	
⊙ Merking landnotkunarrita	
TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN	
■ Hverfisverndarsvæði	
V Vatnsverndarsvæði	
Brunnsvæði	
Grannsvæði	
Fjarsvæði	
R Formminjar	
Lárétt honnunarhröðun í jarðskjálftum	

Aðalskipulagsbreyting sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps

Þann 20/8 2013



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

Þann 16.09.2013



Auglýsing um gildistöku birtist í B-deild Stjórnartíðinda

GREINARGERÐ

Sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps hefur samþykkt að auglýsa breytingu á texta í kafla 4.4.2 í greinargerð Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 varðandi íbúðarbyggð í sveit. Breytingin er tvíþætt.

Annars vegar varðar hún breytingu á uppsetningu á texta, þar sem almenn ákvæði um íbúðarbyggð í sveit eru færð saman í fyrri hluta kaflans og sérákvæði um Kotabyggð eru færð saman í síðari hluta hans undir millifyrirsögninni Kotabyggð.

Hins vegar er ákvæðum aðalskipulagsins varðandi Kotabyggð (Íb 20) breytt til að skýra stefnu sveitarstjórnar um þróun hverfisins úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Lögð eru til hliðar áform um þróunaráætlun fyrir hverfið, en þess í stað gert ráð fyrir að mörk frístundabyggðar og íbúðarbyggðar verði skilgreind í deiliskipulagi. Sett eru skilyrði um að ný frístundahús skuli uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhús eða geta auðveldlega uppfyllt þau með breytingum.

Engin breyting er gerð á skipulagsupprætti. Breytingar á texta eru auðkenndar með feitletrun.

GILDANDI SKIPULAG:

4.4.2 ÍBÚÐARBYGGÐ Í SVEITINNI

Íbúðarbyggð utan þéttbýlis skal skipulögð með það í huga að íbúar njóti tengsla við umhverfi og náttúru. Þéttleiki verði að hámarki um 3 íbúðir á hektara.

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.

Sýðst í sveitarfélaginu neðan Veigastaðavegar er gömul frístundabyggð, Kotabyggð, sem vaxið hefur nokkuð á undanförmum árum, auk nýs frístundahússvæðis, Vaðlaborga B, sem er óbyggt. Miklar líkur eru taldar á ásókn í fasta búsetu á svæðinu vegna nálægðar við Akureyri. Fæst húsanna á svæðinu uppfylla ákvæði reglugerða um íbúðarhús. Svæðin verða í nýju aðalskipulagi skilgreind sem íbúðarbyggð til samræmis við meginreglu um íbúðarbyggð neðan Vaðlaheiðarvegar og Veigastaðavegar og neðan 140 m hæðarlínu en frístundahúsabyggð ofar í hliðinni þannig að slíkar byggðir blandist ekki. Vinna skal þróunaráætlun um það hvernig og hvenær svæðinu öllu eða hlutum þess verði breytt í íbúðarbyggð. Áætlunin verði samvinnuverkefni sveitarfélagsins og land- og húseigenda á svæðinu. Umbreyting úr frístundabyggð í íbúðarbyggð getur tekið langan tíma og er líklegt að vinna þurfi að endurskoðun skipulags fyrir ákveðna hluta svæðisins í vissri áfangaröð. Á meðan verður á svæðinu blanda íbúðarbyggðar og frístundabyggðar, sem annars hefur verið leitast við að komast hjá við gerð aðalskipulagsins. Í þróunaráætlun skal ákvarðað hvort einstakar lóðir eða hlutar svæðisins geti áfram verið skilgreindir sem frístundabyggð. Skilyrði fyrir breytingu svæðanna í íbúðarbyggð er annars vegar nýtt eða endurskoðað deiliskipulag, þar sem gert verði ráð fyrir íbúðarbyggð og hins vegar að viðkomandi byggingar uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði. Viða verður þeim kröfum ekki mætt nema með algerrri endurnýjun eða endurbýggingu þeirra húsa sem fyrir eru.

Miðað er við að íbúðarsvæði í sveitinni verði gisin með þéttleika að hámarki 3 íbúðum á hektara og verður lágmarkslóðarstærð um 2.000 m². Ekki verður þar mótuð hefðbundin bæjarmynd heldur miðað við að ná sérstökum eiginleikum íbúðarbyggðar í sveit. Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands, sem tekið verður undir íbúðarbyggð, verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar m.a. í þágu byggðarinnar á viðkomandi svæði.

Gatnagerð og frágangur getur verið með öðrum hætti og einfaldari en í venjulegum húsagötum í þéttbýli. Meginráðgjafi byggðarinnar skulu dregnir í rammaskipulagi sbr. kafla 3.2.1.

Að jafnaði skulu vera a.m.k. 20 m á milli byggingarreita og byggingarreitir a.m.k. 30 m frá mörkum lögbýla og mörkum landnotkunarreitna.

BREYTT SKIPULAG:

4.4.2. 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 landnotkunarreitna.

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.

Sýðst í sveitarfélaginu neðan Veigastaðavegar er gömul frístundabyggð, Kotabyggð, sem vaxið hefur nokkuð á undanförmum árum, auk Vaðlaborga B, sem er óbyggt svæði. Miklar líkur eru taldar á ásókn í fasta búsetu á svæðinu vegna nálægðar við Akureyri.

KOTABYGGÐ (ÍB 20)

Fæst húsanna á svæðinu uppfylla ákvæði reglugerða um íbúðarhús. Svæðið er í aðalskipulagi skilgreint sem íbúðarbyggð til samræmis við meginreglu um íbúðarbyggð neðan Vaðlaheiðarvegar og Veigastaðavegar og neðan 140 m hæðarlínu en frístundahúsabyggð ofar í hliðinni þannig að slíkar byggðir blandist ekki.

Umbreyting úr frístundabyggð í íbúðarbyggð getur tekið langan tíma og er líklegt að vinna þurfi að endurskoðun skipulags fyrir ákveðna hluta svæðisins í áföngum. Á meðan verður á svæðinu blanda íbúðarbyggðar og frístundabyggðar, sem annars hefur verið leitast við að komast hjá við gerð aðalskipulagsins.

Unnin verður heildstæð áætlun (deiliskipulag) þar sem gerð verður grein fyrir landnotkun í allri Kotabyggð, gatna- og veitukerfi og áfangaskiptingu skipulags og framkvæmda. Áætlunin verði samvinnuverkefni sveitarfélagsins, landeigenda og lóðarhafa á svæðinu.

Skilgreining Kotabyggðar sem íbúðarbyggð er stefna sveitarstjórnar, sem unnið verður að á löngum tíma. Í deiliskipulagi verður heimilt að gera ráð fyrir frístundabyggð á einstaka lóðum eða svæðum innan landnotkunarreitans þótt stefnt sé að því að í fyllingu tímans verði íbúðarbyggð meginlandnotkun á reitnum. Þar sem um er að ræða aðlögun á eldri skipulagi geta verið frávik frá almennum viðmiðum um stærð lóða og þéttleika byggðar.

Byggingar verða ekki samþykktar sem íbúðarhús nema þau uppfylli öll viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði. Viða verður kröfum sem gerðar eru til íbúðarhúsa ekki mætt nema með algerrri endurnýjun eða endurbýggingu þeirra húsa sem fyrir eru. Ný frístundahús sem kunna að verða byggð skv. deiliskipulagi skulu þannig hönnuð og byggð að þau uppfylli eða geti með breytingum auðveldlega uppfyllt ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhús.

SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI KAFLI 4.4.2 ÍBÚÐARBYGGÐ Í SVEITINNI

Verk: 12-127

Unnið af: áó

Mælikvarði: A3, 1:20.000

Dagsetning: 6.3.2013, 19. 8.2013

TEIKNISTOFA
ARKITEKTA

GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

KAUPANGI VIMYRARVEG
600 AKUREYRI
SÍM: 461 5528
NETTAFANG: ark@teikna.is
VEFFANG: www.teikna.is