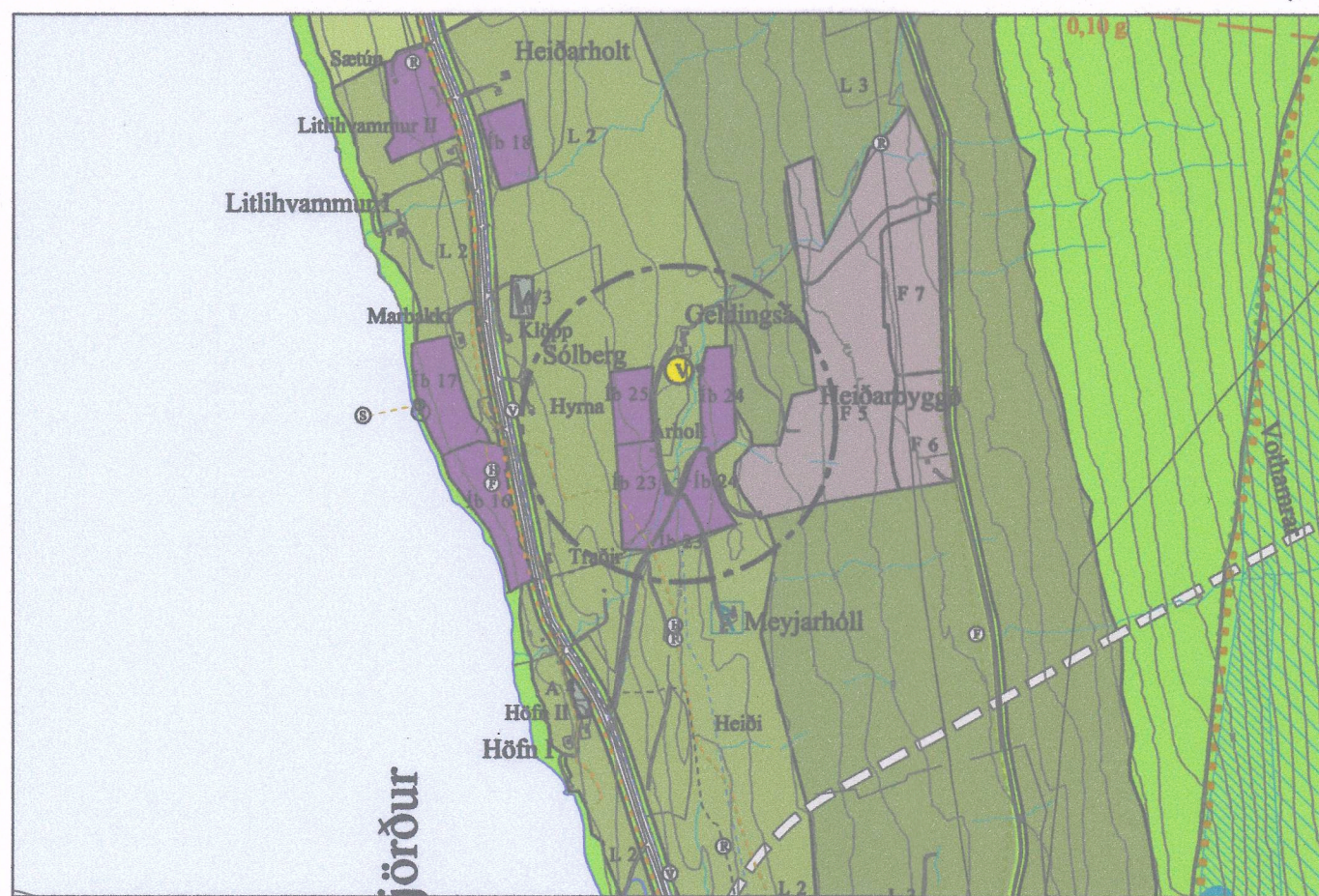


Staðfest aðalskipulag 5.9.2008



Breytt aðalskipulag

SKÝRINGAR

- Mörk skipulagssvæðis
- LANDNOTKUN**
- Þéttbýli, þéttbýliamörk
- L1 Landbúnaðarsvæði L1
- L2 Landbúnaðarsvæði L2
- L3/4 Landbúnaðarsvæði L3/4
- Íbúðarsvæði
- F Frístundabyggð
- V Verslunar- og þjónustusvæði
- S Svæði fyrir þjónustustofnanir
- A Athafnasvæði
- I Iðnaðarsvæði
- H Hafnasvæði
- Opin svæði til sérstakra nota
- Óbyggð svæði
- Efnistökusvæði
- Blönduð landnotkun
- ... Sjóvarmargarður
- ⊙ Merking landnotkunarreitna
- TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN**
- Hverfisverndarsvæði
- Vatnsverndarsvæði
- Brunnsvæði
- Grannsvæði
- Fjarsvæði
- R Formminjar
- Lárétt hönnunarhröðun í jarðskjálftum
- SAMGÖNGUKERFI**
- Stofnbraut
- Stofnbraut, jarðgöng
- Tengibraut
- Aðrir vegir (safngata, héraðsvegur, landsvegur)
- ... Aðalgöngu- og hjólastígur
- ... Megin útivistarstígur
- ... Reiðleið
- STOFNLAGNIR VEITUKERFA**
- Rafveita, loftlína
- Rafveita, jarðstrengur
- Hitaveita
- Vatnsveita
- Ljósleiðari
- Fráveita, útrás

Mkv.: 1:20.000

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
Íbúðarbyggð og ferðapjónustusvæði í landi Geldingsár

Sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps leggur til að Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 verði breytt þannig að gert verði ráð fyrir íbúðarbyggð í landi Geldingsár auk svæðis fyrir ferðapjónustu.

Fyrirhugað íbúðarsvæði verður á landbúnaðarsvæði L2, sem er tiltölulega erfitt land m.a. vegna landslags og landhalla. Rýmri heimildir eru fyrir breytingum á landnotkun á landbúnaðarsvæði L2 en á svæðum L1 norðar í sveitarfélaginu sbr. kafla 4.33 í greinargerð aðalskipulagsins. Skipulagssvæðið hallar mót vestri og er um 40 m hæðarmunur innan þess. Landið er vel gróið, þar er talsverð skógrækt og nokkur litil tún.

Íbúðarbyggðin skiptist á þrjú landnotkunarreit, ÍB23, ÍB24 og ÍB25. Þar er gert ráð fyrir íbúðarbyggð með samtals 9 einbýlishúsum, þremur á hverjum reit. Aðkoma verður um Geldingsárveg (8507), sem liggur frá Grenivíkuvægi (þjóðvegi 83) til norðnorðausturs upp hlíðina að Heiðarbyggð, Meyjarhóli og Geldingsá. Útfærsla gatnamóta við þjóðveg skal færð til samræmis við kröfur Vegagerðarinnar. Aðkoma að Geldingsá, verslunar- og þjónustusvæði V9 og íbúðarsvæði ÍB25 skal hlíðrað þannig að fullnægjandi fjarlægð verði milli vegarins og íbúðarhúss í Árholti. Gatnamót vega að Geldingsá og Meyjarhóli við veg að Heiðarbyggð skal útfæra sem tvenn T-gatnamót.

Ekki er heimilt að byggja nær jarðamörkum en 30 m. Heiðarbyggð, svæði F5, er minnkað (sami landeigandi, neðsti hluti óbyggður) þannig að opið land (landbúnaðarland með skógrækt) verður á milli íbúðarsvæðis og svæðis fyrir frístundahús. Áætlanir um nýja íbúðarbyggð koma frá landeigendum með vísan í ákvæði aðalskipulags um íbúðarbyggð í suðurhluta sveitarfélagsins.

Í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 er gert ráð fyrir að íbúðarþróun í sveitarfélaginu fylgi fólksfjölgun landsins í heild og að árið 2020 verði 439-443 íbúar í sveitarfélaginu. Skv. gögnum Hagstofu Íslands bjuggu um áramótin 2019-2020 483 íbúar í sveitarfélaginu og hefur fólksfjölgun því orðið talsvert meiri en forsendur skipulagsins gerðu ráð fyrir. Sú þróun er tilefni til fjölgunar íbúðarsvæða í sveitarfélaginu.

Ráðgert er að landeigandi nýti hluta nýrra íbúðarlóða í eigin þágu en að aðrar lóðir verði boðnar á almennum markaði. Í ljósi íbúðarfjölgunar í sveitarfélaginu, og stöðugrar eftirspurnar sem gætt hefur undanfárin ár er íbúðarlóðum í Vaðlaheiði, styðst hófleg fjölgun íbúðarlóða í skipulagsbreytingunni við almenn markmið aðalskipulags sem og málefnalegar forsendur.

Sveitarstjórn lítur svo á að áformin gangi ekki gegn markmiðum um sjálfbæra byggð í dreifbýli í kafla 2.1 í landsskipulagsstefnu, enda mun samanlagt umfang íbúðarsvæðanna vera undir skilgreindum mörkum þéttbýlis í 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Sunnan bæjarhúsa á Geldingsá er fyrirhuguð bygging allt að fimm litilla gistiskála fyrir ferðamenn samkvæmt áætlunum landeiganda um uppbyggingu ferðapjónustu. Svæðið er merkt með hringtákn V9.

Gert ráð fyrir að í skálunum fimm á svæði V9 verði alls um 20 gistirúm. Úppbygging ferðapjónustu felst í því að skapa ný tækifæri og valkosti fyrir ferðalanga m.a. með auknu framboði og sérstöðu, sem t.d. getur byggst á staðsetningu og staðhátum. Þess vegna geta uppbyggingaráform á einum stað byggst á viðskiptahugmynd eða rekstraráætlun og verði óháð núverandi framboði gistinguþjónustu á svæðinu. Í sveitarfélaginu eru starfrækt þrjú hótél

eða gistiheimili og eru þar alls um 200 gistirúm í boði. Nokkur fjöldi smærri aðila bjóða einnig skammtímaútleigu húsnæðis og þar á meðal er gistinguþjónusta sem landeigandi starfrækir þegar að Geldingsá. Skv. gildandi reglugerð um gististaði, veitingastaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 má starfrækja slíkan rekstur m.a. í íbúðar- og frístundahúsnæði og er heildstætt yfirlit yfir slíka gistinguþjónustu ekki fyrir hendi.

Engir minjastaðir eru skráðir innan fyrirhugaðs landnotkunarreits í fornleifaskrá (Sædis Gunnarsdóttir. *Fornleifar í Svalbarðsstrandarhreppi*. Fornleifastofnun Íslands 2005). Kanna skal skipulagssvæðið m.t.t. fornminja í samráði við Minjastofnun áður en deiliskipulag verður unnið eða samþykkt.

Svæðið tengist vatnsveitu og hitaveitu Norðurorku, en stofn- og dreiflagirnir kerfanna liggja um svæðið. Dreifistöð Rarik er á svæðinu og eru raflinur í jörð. Fráveita verður leyst með sameiginlegri rotróru fyrir hverja þyrpingu. Fyrirkomulag þeirra og fjöldi verður ákvarðaður í deiliskipulagi í samræmi við ákvæði reglugerðar um fráveitur og skólþ nr. 798/1999. Í deiliskipulagi skal taka mið af þeim veitulögnum, sem liggja um svæðið.

BREYTING Á GREINARGERÐ

Engin breyting er gerð á almennum ákvæðum aðalskipulagsins. Ekki eru settir sérstakir skilmálar um útlit og yfirbragð byggðar umfram almennar kröfur.

Nýjum svæðum er bætt við skilmálatöflur í kafla 4.4.2 **Íbúðarbyggð** í sveitinni og **4.5 Verslunar- og þjónustusvæði**. Flatarmáli er breytt fyrir svæði F5 í kafla **4.5 Frístundabyggð**.

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
ÍB 23	4,5	Í landi Geldingsár	1 einbýlishús og 1 frístundahús.	Íbúðarsvæði með alls 3 einbýlishúsum. Gisin sveitabyggð sbr. almenn ákvæði í kafla 4.4.2.
ÍB 24	4,0	Í landi Geldingsár	Óbyggt	Íbúðarsvæði með alls 3 einbýlishúsum. Gisin sveitabyggð sbr. almenn ákvæði í kafla 4.4.2.
ÍB 25	2,1	Í landi Geldingsár	Óbyggt	Íbúðarsvæði með alls 3 einbýlishúsum. Gisin sveitabyggð sbr. almenn ákvæði í kafla 4.4.2.
V9	0,3	Geldingsá	Sunnan bæjarhúsa á Geldingsá	Ferðapjónusta, allt að 5 gistiskálar til skammtímaútleigu, byggingarmagn allt að 300 m ²

Flatarmáli svæðis F5, Heiðarbyggð, er breytt úr 28,8 ha í 27,3 ha.

BREYTING Á SKIPULAGSUPPDRETTI

Skilgreindir eru landnotkunarreitir ÍB23, ÍB24 og ÍB25 fyrir íbúðarbyggð í landi Geldingsár, ofan þjóðvegur. Svæðið er á landbúnaðarsvæði L2. Breyting er gerð á vesturmörkum svæðis F5, Heiðarbyggð. Sett er hringtákn fyrir verslunar- og þjónustusvæði, merkt V9, sunnan bæjarhúsa á Geldingsá. Gerð er grein fyrir aðkomuleiðum (tákn: aðrir vegir) að Geldingsá, Meyjarhóli og Heiðarbyggð.

Skýring við samgöngukerfi er uppfærð til samræmis við greinargerð aðalskipulagsins; tákn sem nú er skilgreint „safngata, landsvegur“ verður „aðrir vegir (safngata, héraðsvegur, landsvegur)“.

ÁHRIFAMAT

Fyrirhuguð breyting felur ekki í sér heimildir til framkvæmda, sem líklegar eru til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif eða falla undir ákvæði laga nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum. Aðalskipulagsbreytingin fellur því ekki undir ákvæði laga nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða.

Landið er að hluta ræktað land (skógrækt, tún) og fellur undir landbúnaðarland L2 þar sem rými heimildir eru til breytingar á landnotkun en á landbúnaðarlandi L1, sem telst betur fallið til búvöruframleiðslu.

Ekki er um að ræða umhverfi eða vistkerfi, sem nýtur sérstakrar verndar. Engin náttúruvernd er skilgreind á svæðinu. Enginn skráður minjastaður er innan svæðisins.

Breytingin felur ekki í sér uppbyggingu þéttbýlis. Nokkur íbúðarhúsa byggð er í sveitinni á þessum slóðum sem nýtur nándar við opið land og landbúnað.

Íbúðarlóðir á íbúðarsvæðum ÍB23, ÍB 24 og ÍB25 verða stórar og munu hafa eftirsóknarverða eiginleika vegna útsýnis og nándar við óspilla náttúru. Stefnu sveitarfélagsins um byggð í dreifbýli er lýst í köflum 4.4.2 og 4.4.3 í greinargerð Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 og þar kemur m.a. fram að ekki sé gert ráð fyrir fjöleignarhúsum á íbúðarsvæðum utan þéttbýlis. Af ofangreindu má ætla að íbúðarlóðir á svæðum ÍB23, ÍB24 og ÍB25 henta síður fyrir hagkvæmt íbúðarhúsnæði en lóðir sem í boði eru innan þéttbýlis á Svalbarðseyri auk þess sem torveldara verður fyrir íbúa lóðanna að sækja þjónustu en ef þeir byggju í þéttbýlinu á Svalbarðseyri. Sveitarstjórn telur því að lóðir á íbúðarsvæðum ÍB23, ÍB24 og ÍB25 höfði til annars markhóps en þess sem lóðir innan þéttbýlis á Svalbarðseyri höfða til og því hafi uppbyggingaráform á þessum tveimur stöðum ekki áhrif hvort á annað.

Breytingin er ekki talin vinna gegn markmiðum sveitarstjórnar um uppbyggingu þéttbýlis á Svalbarðseyri. Mörkum aðliggjandi svæðis fyrir frístundabyggð F5 (óbyggðum hluta þess, er breytt til þess að tryggja aðgreiningu íbúðarbyggðar og frístundabyggðar.

BREYTINGAR EFTIR AUGLÝSINGU

- Nokkrar lagfæringar á orðalagi greinargerðar, sem ekki fela í sér efnislega breytingu.
- Afmörkun landnotkunarreitna ÍB 23 og 24 er breytt, þeir stækkaðir miðað við afmörkun lóða í grófum dráttum. Ekki er aukið við heimildir fyrir nýja byggð.
- Flatarmál ÍB 23 og 24 er uppfært til samræmis við breytt mörk.
- Vesturmörkum Heiðarbyggðar F 5 er breytt til samræmis. Flatarmáli breytt.
- Vegamót við Geldingsárveg eru lagfærð.
- Breytingar eru gerðar á afmörkun landbúnaðarsvæða L2 og L3 til samræmis.

Breytingar eftir auglýsingu eiga ekki við meginatriði tillögunnar og varða ekki hagsmuni annarra en sveitarfélags og landeigenda.


Aðalskipulagsbreyting sem auglýst hefur verið skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps þann 16. nóvember 2020

Björg Eilífur
Sveitarstjóri

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 16. apríl 2021

Ásbjörg Ásbjörnsdóttir
Sveitarstjóri

Auglýsing um gildistöku birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____



SVALBARÐSSTRANDARHREPPUR
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
Íbúðarbyggð og ferðapjónustusvæði
í landi Geldingsár

Verk: 18-475

Unnið af: AÓ

Mælikvarði: A2, 1:20.000

Dagsetning: 21. júní 2018, 25. sept. 2020, 17. feb. 2021

TEKNISTOFA
ARKITEKTA
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí
KAUPANGI VMYRARVEG
600 AKUREYRI
SMÍ 401 5508
NETFANG: arhi@teknifa.is
VEFFANG: www.teknifa.is