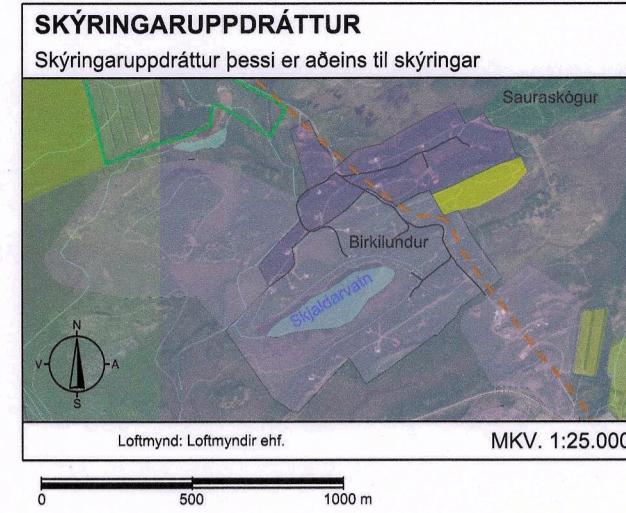


Skýringar

- Landbúnaðarsvæði
- Opin svæði
- Skógrækt
- Skógrækt (ekki samningar) og landgraðslusvæði
- Skógrækt samningar við Vesturlandsskóga
- Íbúðarbyggð
- Fristundabyggð
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Vötun, lækir og ár
- Tún
- Háspennulína 19 KV Ræk
- Tengivegir
- Minjarvernd - Friðlystar fornleifar sjá tóflu nr. 7
- Fornar þjóðleidir, göngu- og reiðleidir
- Áðalibúðarhús (bærjastæði) á jörð (Lögþýli ekki í ábúð)



Skýringar skýringarupprárás

- Opin svæði
- S Skógrækt
- Skógrækt samningar við Vesturlandsskóga
- Íbúðarbyggð
- Fristundabyggð
- Verslunar- og þjónustusvæði
- Vötun, lækir og ár
- Tengivegir
- Fornar þjóðleidir, göngu- og reiðleidir
- Tún

1 BREYTING Á ÁDALSKIPULAGI HELGAFELLSSVEITAR 2012-2024

Breyting á áðalskipulag sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaa nr. 123/2010 m.s.br. tekur til um 9,4 ha svæðis í Birkilundi í landi Saura og felst annars vegar í breytingu á landbúnaðarsvæði og fristundabyggð í verslunar- og þjónustusvæði vegna fyrirhugaðar uppybgingar með skógræktarfylkslyda útleiguðusa og hins vegar staðkenum íbúðarbyggðar um 6,6 ha, minnkuð landbúnaðarsvæðis um 4 ha og minnkuð landbúnaðarsvæði um 5,3 ha. Samhlíða fyrirhugaði áðalskipulagbreytingu verður kynnt nýtt deliskipulag fyrir Birkilund.

Jörðin Saura liggur norðan Drápuhlóðarfjallans og nær að Vigraríði í norðvestri og Álfatnörfi í norðaustri. Í suðaustri liggja jarðamörk Saura og Höla um Brettingsstaðaleik. Í suðvestri liggja jarðamörk við Inni og Drápuhlóð, Skjold og Arnarstöðum. Skipulagssvæði liggur um kjarri vaxna ása í um 20-40 metra hæð yfir sjávarmáli.

Í Birkilundi er fyrirhugað að reisa 15 útleiguðus allt að 45 m² á lóð sem verður til við sameiningu fimm fristundalóða í Birkilundi. Hvert útleiguðus mun hafa gistipláss fyrir alt að fimm einstaklinga eða samtals allt að 75 gistipláss. Löðinarnar verða staðsettar í botnlanga austanverft í fristundabyggðinni.

Íbúðarbyggðin stækkar sem nemur fjórum íbúðarlöðum, brjár þeirra eru nyrst á svæðinu þ.e. Birkilund 50, sem áður var á landbúnaðarsvæði og tvær nýjar löðir, sem staðsettar eru sunnan við Birkilund 50. Fjóðra íbúðarlöðin er austast á svæðinu þ.e. Birkilundur 44, sem áður var fristundalóð.

2 TENGSL BREYTINGAR VIÐ ÁDRAR SKIPULAGSÁETLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna

Landsskipulagsstefna leggur áherslu á að skipulagsákvæðanum um hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af landslagi og staðháttum. Í stefnu stjórnvalda er einnig lögð áherslu á að við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöð, styrkileiðir og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðapjónustu. Í stefnumi er einnig kveðið að um að skipulagsáetlanirnir um ferðapjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og miði jafnframt að því að uppybging ferðapjónustu nýttist jafnt íbúum á svæðinu og ferðamönnum.

Hönnun og staðsettning húsa til útleigu í Birkilundi mun taku mið af landslagi og staðháttum. Gert er ráð fyrir að tiltekin ferðapjónustu nýttist jafnt íbúum og ferðamönnum á svæðinu.

Bóð Landsskipulagsstefna leggi áherslu á að vesti ósíða sé að vexi í þéttbýli, það veitir hún eðilegilt svígrunn til uppybgingar íbúða í dreifbýli, sem stýðji við nærsamfélög og landnýtingu á viðkomandi svæði. Talið er jákvætt að heimila stofnun tværgja nýrra íbúðarlöðu við nærliggjandi íbúðarbyggð sem er í Birkilundi, þar sem hægt verður að nýta þá innviði og þjónustu sem fyrir eru á svæðinu. Umréðdar íbúðarlöðir munu mynda nýrri og samhangandi byggð. Verið er að beina vexti að íbúðarbyggð sem er þá þegar til staðar. Stefnan sveitarfélagsins er að heimila uppybgingu íbúðarbyggðar í landi Saura n.t.t. á Þingskálanesi (5 lóðir), Birkilundi () og Vigraríði (10 lóðir) til að koma til móts við vaxandi eftirspurn eftir búsetu í dreifbýli, fjölguna íbúa, nýrra atvinnutækifæra, þjónusta nálæga ferðapjónustu, draga úr ferðum til og frá vinnu og sammytti betur grunnþjónustu.

Annad leiðarlos Landsskipulagsstefnumar er að styðja „samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta“. Með fyrirhugaði breytingu verður samkeppnishæfni sveitarfélagsins styrkt með því að auka móguleika á varanlegri búsetu innan sveitarfélags og bjóða upp á nýja valkost í ferðapjónustu.

2.2 Áðalskipulag

Svæðið sem fyrirhugaði breyting nær til er samtals 9,4 ha að stærð og skiptist í: 2,8 ha verslunar- og þjónustusvæði (áður 2,7 ha fristundabyggð og 0,1 ha landbúnaðarsvæði) 6,6 ha íbúðarbyggð (áður 4 ha landbúnaðarsvæði og 2,6 ha fristundabyggð). Eftir breytingu verður því til 2,8 ha verslunar- og þjónustusvæði, 36,4 ha fristundabyggð og 16,2 ha íbúðarbyggð.

Landbúnaðarsvæði: Í áðalskipulagi er stefnt að því að efta og þróa landbúnað, vistvenna ræktun landbúnaðarvara og framleiðslu. Að áðalskipulagsupprætti eru tvo, p.e. ræktal land, afmörkuð og sýnd. Öheimit er að spilla eða rýra túnum með annari landnotkun. Svæðið sem hér um ræðir og varðar fyrirhugaða breytingu er ekki skilgreint sem tún. Landi er kjari vaxið og ekki hentugt til heyframeiðslu eða komræktar og telst við ekki mikilveigt til matveisframleiðslu.

Bæjarstjórn Stykkishólms tekur áherslu um hvort leyfa eigi breytingu á landnotkun landbúnaðarsvæðis í áðalskipulagsbreytingunni bar sem landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað í sveitarfélagini sbr. 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004. Bæjarstjórn samþykki sbr. 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004 að breyta landnotkun landbúnaðarsvæðis í landi Saura í íbúðarbyggð (3,9 ha af landbúnaðarsvæði) og verslunar- og þjónustusvæði (0,1 ha af landbúnaðarsvæði) þar sem fyrirhuguð eru aðform um stofnun tværgja nýrra íbúðarlöðu, breytingu á einni lóð á landbúnaðarlandi í íbúðarlöð og uppybgingu útleiguðusa í umréðdu landi. Samkvæmt áðalskipulagi er tærur 1 km í næsta tún og fyrirhugaðar íbúðarlöðir og útleigu hús munu ekki hafa áhrif á það.

Verslunar- og þjónustusvæði: Í áðalskipulagi er aðeins gert ráð fyrir verslunar- og þjónustusvæði í tengslum við ferðapjónustu á þremur stórunum: Bjarnarhófi, I og við félagsheimili Skjold og veiðihúsíð á Kárstöðum. Verslunar- og þjónustusvæði á Saurum bæst því við. Svæðið sem um ræðir er um 2,8 ha að stærð. Stærsti hluti þess, eða 2,7 ha, er í dag skilgreindur sem fristundabyggð en 0,1 ha er landbúnaðarsvæði. Bætt er við tóflu eftir 2. mgr. í kafla 4.5 Verslunar- og þjónustusvæði á bis. 94:

Eftir breytingu:

Stærð og staðsettning verslunar- og þjónustusvæða

Jörð	Heildarstærð svæðis (ha)	Ákvæði
Saurar	2,8	Delliðskipulag er í gildi á reitnum. Heimilt er að reisa 15 útleiguðus og rekstrárhús á reitnum. Útleiguðus skal vera að hámarki 45 m ² . Hvert útleiguðus mun hafa gistipláss fyrir alt að fimm einstaklinga eða allt að 75 gistipláss. Aðrir skilmálar eru í delliðskipulagi.

Fristundabyggð: Samkvæmt greinargerð áðalskipulags á bis. 87 kemur fram að „Ef lóðir fyrir fristundabyggð eru fleiri en 30 að tilteku svæði skal gera ráð fyrir sparkvelli í tengslum við svæðið og leikja- og útvistarstöðu.“ Fristundabyggðin í Birkilundi verður undanskilin þessu ákvæði þar sem eritt er að koma fyrir silki aðstöðu vegna hefðar ólandslags og þó að taka tillit til vistkerfis sveðisins, þ.e. kjarr- og votlendi. Samkvæmt greinargerð áðalskipulags er náverandi stærð fristundabyggðar í Birkilundi 32,9 ha en að delliðskipulagsupprætti er byggðin 41,6 ha. Fjöldi fristundabyggða innan Saura er leiðrétt í tóflu greinargerðar, þar sem þau eru ekki óll tilgreindir í greinargerð Áðalskipulags Helgafellssveitar 2012-2024 en eru skilgreindar á sveitarfélagsupprætti, en sveðin eru þrú. Við breytinguna verða sem sagt greinargerð og upprættar leiðrétt og upplýsingar samræmdar. Við breytinguna minnkrar fristundabyggði í Birkilundi um 5,2 ha og verður 36,4 ha að stærð. Hámarksfjöldi lóða í Birkilundi er uppfærður í samræmi við nýtt delliðskipulag Birkilundar í landi Saura. Eftirfarandi breytingar verða gerðar á tóflu 22 á bis. 88 Stærð og staðsettning svæða undir fristundabyggð:

Fyrir breytingu:

Stærð og staðsettning svæða undir fristundabyggð

Jörð	Fjöldi svæða	Heildarstærð svæðis (ha)	Stærð byggingarsvæðis (ha)	Hámarksfjöldi lóða
Saurar	1	62,4	46,8	93
- Birkilundur***	1	32,9	-	45

Eftir breytingu:

Stærð og staðsettning svæða undir fristundabyggð

Jörð	Fjöldi svæða	Heildarstærð svæðis (ha)	Stærð byggingarsvæðis (ha)	Hámarksfjöldi lóða	Ákvæði
Saurar	3	98,8	46,8	87	Delliðskipulag er í gildi á reitnum. Heimilt er að hafa 39 fristundalóði. Byggingarheimildir eru skilgreindar í delliðskipulagi.
- Birkilundur***	1	36,4	-	39	Delliðskipulag er í gildi á reitnum. Heimilt er að hafa 39 fristundalóði. Byggingarheimildir eru skilgreindar í delliðskipulagi.

Íbúðarbyggð: Í áðalskipulagi er gert ráð fyrir 9,6 ha íbúðarbyggð í Birkilundi. Eftir breytingu verður íbúðarbyggðin 16,2 ha (stækkun um 6,6 ha). Stærsti hluti þess var óáskilgreindur sem landbúnaðarsvæði og fristundabyggð. Afmörku íbúðarbyggðar á áðalskipulagsupprætti er óáskilvæg og verður leiðrétt í samræmi við þegar stofnadrar íbúðarlöð. Sú breyting mun hafa lítilsháttar áhrif á afmörku fristundabyggðarinnar. Eftirfarandi breytingar verða gerðar í kafla 4.2 /búðarsvæði bls. 84 og 85:

Fyrir breytingu: Áðalskipulagstíllagan gerir aur þess ráð fyrir íbúðarsvæðum í Innri Kóngsbakka (1 ha), Saurum (9,6 ha) og í Þingskálanesi (4,4 ha). Lög og reglur, sem getið er um hér á eftir og lúta að íbúðarsvæðum eiga engu að.....

Eftir breytingu: Áðalskipulagstíllagan gerir aur þess ráð fyrir íbúðarsvæðum í Innri Kóngsbakka (1 ha), Saurum (16,2 ha) og í Þingskálanesi (4 ha).

Stærð og staðsettning íbúðarsvæða

Jörð	Heildarstærð svæðis (ha)	Ákvæði
Saurar	16,2	Deiliðskipulag er í gildi á reitnum. Heimilt er að hafa 16 íbúðalóðir. Byggingarheimildir eru skilgreindar í delliðskipulagi.

Lög og reglur, sem getið er um hér á eftir og lúta að íbúðarsvæðum eiga engu að.....

2.3 Delliðskipulag
I gildi er delliðskipulag fyrir Birkilund frá 1984. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 44 lóðum fyrir fristundahús en engir skilmálar fylgja því skipulagi. Árið 2002 var unnnin breytingartíllaga á delliðskipulaginu (Teiknistofan Eik) sem fóli í sér heildarendurskoðun og fjölgun lóða. Tillagan var auglýst og samþykkt í sveitarstjórn en tók aldrreið formlegt gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda. Árið 2006 var aftur unnnin tillaga að delliðskipulagsbreytingu (Landlinur), sem byggði að tillögum frá 2002. Í þeiri tillögu var fristundabyggðin stækkuð um tæpa 5 ha, íbúðalóðum fjölgð um tvær og 11 fristundalóðum var breytt í íbúðarlöð. Jafnframt voru byggingarreiðir skilgreindir og skilmálar uppfærðir. Þó svo að þessi tillagan hafi verið notuð til grundvallar byggingarleyfum, öðlaðist hún aldrreið formlegt gildi. Samhlíða fyrirhugaði áðalskipulagsbreytingu verður nýtt delliðskipulag fyrir Birkilund knynt, sem byggir að mestu leyti í delliðskipulagstíllagni frá 2006.

BREYTING Á ÁDALSKIPULAGI HELGAFELLSSVEITAR 2012-2024

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 3