

ÞÓRDÍ SARSTAÐIR Í EYRARSVEIT - ÓVERULEG BREYTING AÐALSKIPULAGS

GRUNDARFJARÐARBÆR

1. LÝSING Á BREYTINGU

Þessi breyting tekur til skilmála er varða verslunar- og þjónustusvæði VP-2 innan jarðarinnar Þórdísarstaða í Aðalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039. Núverandi skilmálar kveða á um að heimilt sé að reisa gistirými í smáhýsum eða lágreistum byggingum fyrir allt að 200 gesti. Eftir breytingu verður áfram heimilt að reisa gistirými fyrir allt að 200 gesti í lágreistum smáhýsum, en mega vera allt að tvær hæðir og 65 m² að stærð. Enn fremur verður heimilt að breyta núverandi landbúnaðarbyggingu í þjónustuhús með gistirýmum fyrir allt að 12 gesti.

2. TENGLS BREYTINGARINNAR VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

Aðalskipulag
Í gildi er Aðalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019-2039. Í kafla 6.3 Ferðaþjónusta er fjallað um fjóra flokka gististaða. Í dreifbýli eru gististaðir í flokki II, þ.e. gististaðir án veitinga og III, þ.e. gististaðir með veitingum, heimilaðir á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Einnig er fjallað um að þróun ferðaþjónustu í dreifbýli, gisti- og veitingaþjónustu jafnt sem ýmisskonar afþreyingu, geti verið liður í að viðhalda byggð í dreifbýli (Alta, 2021).

Svæðið sem um ræðir er skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði VP-2.

Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið.

3. VERND OG VISTGERÐIR

Vistgerðir á svæðinu samkvæmt kortagrunni frá Náttúrufræðistofnun Íslands *Vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* eru bugðupuntsvist og starungsmýravist ríkjandi vistgerðir á svæðinu en þær hafa hátt og mjög hátt verndargildi og er starungsmýravist á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar (NÍ 2018). Kortið er unnið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir gerð skipulagsáætlana.

Minjar

Þar sem ekkert deiliskipulag hefur verið gert fyrir svæðið er deiliskráning fornminja ekki til staðar. „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megj úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skilt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verkj megj fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands“ (lög um menningarminjar nr. 80/2012).

Friðlýst svæði og náttúruminjar

Engin friðlýst svæði eða náttúruminjar sem njóta verndar eru á svæðinu.

4. FORSENDUR OG RÖKSTUÐNINGUR FYRIR BREYTINGARTILLOGU

Forsendur breytingarinnar eru þær að hægt verði að nýta þær byggingar sem þegar eru á svæðinu í þá starfsemi sem þær er stunduð í stað þess að reisa nýjar. Þetta hefur í för með sér mun minna rask á vistkerfum sem og ásynd svæðisins.

5. ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMHVERFI

Fjögjun gistirýma fyrir 12 gesti raskar líttu umfram það sem nú þegar er leyfi fyrir í aðalskipulagi. Breytingar á ásynd svæðisins eru líttar þar sem umrædd gistirými munu vera í núverandi byggingu. Samfélagsleg áhrif eru jákvæð þar sem með þessu gefst fólki tækifæri til að dvelja í sveitarfélaginu og nýta sér þær verslun, þjónustu og aðra afþreyingu. Breytingin stuðlar einnig að markmiðum aðalskipulagsins að viðhalda byggð í dreifbýli með störfum við ferðaþjónustu.

6. SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Þar sem þessi breyting hefur ekki í för með sér verulega breytingu á landnotkun, tekur til afmarkaðs svæðis og er ekki líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila telst hún vera óveruleg skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Málsmeðferð óverulegrar breytingar á aðalskipulagi felur ekki í sér kynningu á tillögnum né athugasemdafrest fyrir almenning og hagsmunaaðila. Tillagan verður send til umfjöllunar í skipulags- og umhverfisnefndar samráði 2023. Þegar hún hefur verið samþykkt þar fer hún fyrir bæjarstjórn. Eftir afgreiðslu bæjarstjórnar skal auglýsa niðurstöðuna og senda tillögnum til Skipulagsstofnunar sem skal staðfesta hana innan fjögurra vikna og auglýsa í B-deild Stjórnartíðinda.

7. BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Breytingar eru gerðar á kafla 6.3 á bls. 124 í greinargerð aðalskipulags.

Breytingarnar eru feitlettraðar. Yfirskriftir á köflunum eru feitlettraðar, en engar breytingar hafa verið gerðar á þeim.

Fyrir breytingu

Númer	Forsendur	Stærð (ha)	Skipulagsákvæði
VP-2	<p>Þórdísarstaðir</p> <p>Byggðir hafa verið 5 gistiskálar með gistirými fyrir 20 manns sem fengið hafa rekstrarleyfi sem gististaðir.</p> <p>Landeigendur hafa áform um að byggja upp ferðaþjónustu á jörðinni á næstu árum, með uppbyggingu á smáhýsum, auk þess að reka þjónustuhús með veitingasölu.</p>	31,6	<p>Á svæðinu er heimilt að reisa gistirými í smáhýsum eða lágreistum byggingum fyrir allt að 200 gesti. Einnig þjónustu- og veitingahús fyrir allt að 100 gesti. Mannvirki skulu falla vel að landslagi og þeim byggingum sem fyrir eru.</p> <p>Framkvæmdirnar eru tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar skv. lið 12.05 í lögum um mat á umhverfisáhrifum 106/2000.</p>

Eftir breytingu

Númer	Forsendur	Stærð (ha)	Skipulagsákvæði
VP-2	<p>Þórdísarstaðir</p> <p>Byggðir hafa verið 5 gistiskálar með gistirými fyrir 24 manns sem fengið hafa rekstrarleyfi sem gististaðir.</p> <p>Landeigendur hafa áform um að byggja upp ferðaþjónustu á jörðinni á næstu árum, með uppbyggingu á lágreistum smáhýsum, auk þess að reka þjónustuhús og veitingasölu.</p>	31,6	<p>Á svæðinu er heimilt að reisa gistirými fyrir allt að 200 gesti í lágreistum smáhýsum, sem mega vera allt að tvær hæðir og 65 m² að stærð.</p> <p>Heimilt er að breyta núverandi landbúnaðarbyggingu í þjónustuhús ásamt því að þar verði gistirými fyrir allt að 12 gesti.</p> <p>Heimilt er að reisa þjónustu- og veitingahús fyrir allt að 100 gesti. Mannvirki skulu falla vel að landslagi og þeim byggingum sem fyrir eru.</p> <p>Framkvæmdirnar eru tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar skv. lið 12.04 í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana 111/2021.</p>

8. SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

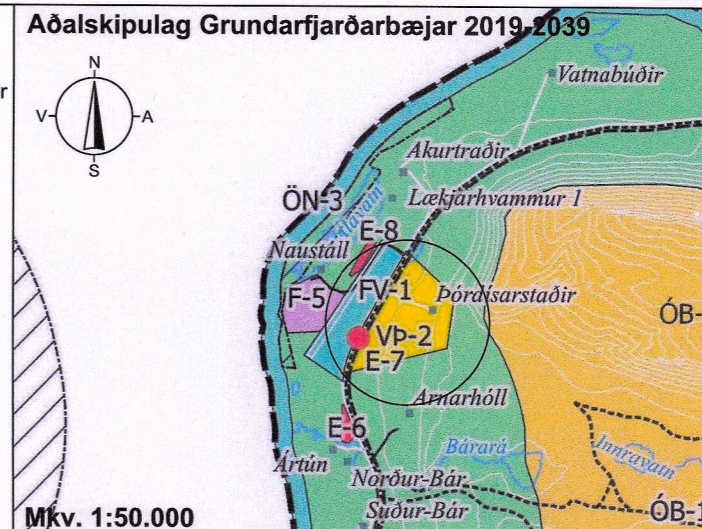
Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar þann 26. júní 2023.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 13. sept. 2023.

Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2023.

GÁTLISTI FYRIR MAT Á ÞVI HVORT BREYTING GETI TALIST ÓVERULEG SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA

1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?	Já	Nei	Óljóst
a. Vikur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hún er í samræmi við meginstefnu aðalskipulagsins að öllu leit.			
b. Er ný landnotkunarskilgreining annarsvæðis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á öbyggðu landi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ekki er um nýja landnotkunarskilgreiningu að ræða.			
c. Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ekki er um auknið byggingarmagn að ræða heldur aðeins skilmálaþreyingu er varðar nýtingu á þegar byggðum húsum.			
d. Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarmagna?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ekkert friðlýst svæði er innan skipulagssvæðisins.			
2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?	Já	Nei	Óljóst
a. Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landnotkunarreitir helst óbreyttir			
b. Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landnotkunarreitir helst óbreyttir. Ekki stendur til að auka byggingarmagn umfram sem þegar er heimild fyrir og starfsemin er sú sama og þegar er á svæðinu.			
c. Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Breytingin hefur engin slík áhrif heldur snýr einungis að því að nýta þegar byggðar byggingar.			
3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?	Já	Nei	Óljóst
a. Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögnum líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásyndar eða umferðar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Um er að ræða óveruleg áhrif þar sem engar auknar heimildir felast í breytingunni.			
b. Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engar slíkar fasteignir verða fyrir áhrifum þar sem svæðið er í dreifbýli og starfsemin ekki þess eðlis.			



ÞÓRDÍ SARSTAÐIR Í EYRARSVEIT ÓVERULEG BREYTING AÐALSKIPULAGS



Dagsetning	Mælikvarði	Verkefni	Skráarheiti	Uppdráttur
22.06.2023	1:10000 (A3)	a1379	a1374-Þórdísarstaðir.dgn	MLÓ

Borgarbraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254
landlinur@landlinur.is - www.landlinur.is

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir
Landslagsarkitekt FÍLA