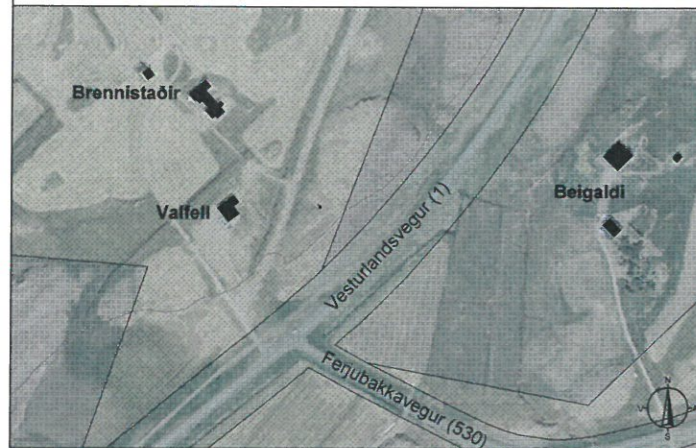




SKÝRINGARUPPDRAÐTUR

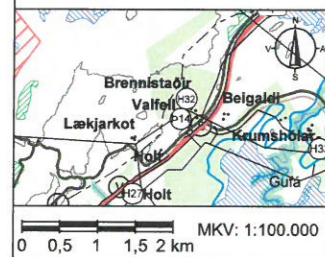
Ekki í mælikvarða



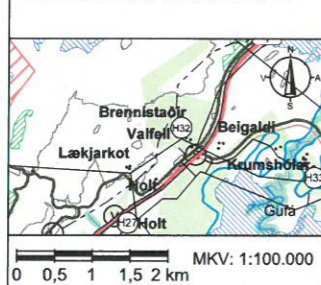
SKÝRINGAR - SKÝRINGARUPPDRAÐTUR

- Gott ræktanlegt land
- Landbúnaður
- Óbyggt svæði
- Byggingar

HLUTI GILDANDI AÐALSKIPULAGS



TILLAGA AÐ BREYTINGU



SKÝRINGAR - LANDNOTKUNARFLOKKAR

- Gott ræktanlegt land
- Landbúnaður
- Óbyggt svæði
- Vötn og vatnsföll
- Hverfisvernd - flóar
- Hverfisvernd - birkiskógar og kjarr
- Hugsanlegt flóðasvæði (0 - 5 m.y.s)
- Fólkvangur
- Stofnvegur
- Tengivegur
- Reið- og gönguleiðir
- Hverfisvernd - önnur svæði
- Þjónustustofnun
- Vatnsveita
- Fjarskipti - Sími

NIÐURFELLING Á Þ14 FÉLAGSHEIMILINU VALFELLI

Um er að ræða óverulega breytingu Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Skilgreint svæði þ14 er fellt niður þar sem breyta á notkun á Félagsheimilinu Valfelli í íbúðarhús á landbúnaðarlandi (gott ræktanlegt land). Eins og fram kemur í kafla 1.3 Framsetning aðalskipulagsáætlunar í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 eru svæði undir sex hekturum auðkennd með hringtákn í sveitarfélags- og þemauppdráttum. Svæði þ14 var talið vera undir sex hekturum við gildistöku aðalskipulagsins og því skilgreint með hringtákn, en stærð svæðis er ótilgreint í aðalskipulagi og ekkert deiliskipulag er í gildi af svæðinu. Enn fremur kemur fram á bls. 28 í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 að allt land sem ekki flokkast undir aðra landnotkun skilgreinist sem landbúnaðarsvæði. Önnur landnotkun er ekki skilgreind á umræddu svæði. Land verður áfram landbúnaðarland (gott ræktanlegt land) við niðurfellingu þ14.

Stefnt er að stofnun lögbýlis og vera þar með dúnhrainsun. Breytingin samræmist meginstefnu aðalskipulagsins, er varðar fjölbreytt atvinnulíf í sveitarfélaginu m.a. innan landbúnaðar. Einnig er lögð áhersla á að vernda og viðhalda þeim verðmætum sem felast í búsetulandslagi og byggingum.

Fyrirhuguð dúnhrainsun hefur jákvæð hagræn áhrif á samfélagið og styrkir fjölbreytt atvinnulíf í sveitarfélaginu. Núverandi bygging verður viðhaldið og breytt til samræmis við breytta notkun sem er afar jákvætt og í anda sjálfbærar hugsunar. Talið er að breytingin hafi ekki neikvæð áhrif á náttúruferum í nágrenninu svo sem menningarminjar, gróðurfar, dýralíf og/eða jarðminjar.

BREYTING Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS

Breyting á kafla 4.2 Þjónustustofnanir í greinargerð aðalskipulags. Breyting er gerð á töflu „Skilgreind svæði“ á bls. 15, þ14 er fellt niður.

Ekki er sýnd taflan í heild sinni, einungis þrjár neðstu þjónustustofnanirnar.

FYRIR BREYTINGU

Skilgreind svæði

Þjónustustofnanir	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt
Félagsheimili - Lindartunga	Þ13
Félagsheimili - Valfell	Þ14
Félagsheimili - Þverárrétt	Þ15

EFTIR BREYTINGU

Skilgreind svæði

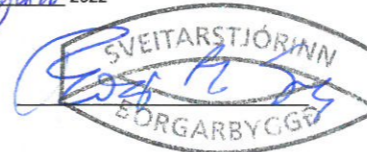
Þjónustustofnanir	Tilvísun í sveitarfélagsuppdrátt
Félagsheimili - Lindartunga	Þ13
Félagsheimili - Þverárrétt	Þ15

GÁTLISTI FYRIR MAT Á ÞVÍ 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"/>	Nei, hún er í samræmi við meginstefnu aðalskipulags, er varðar fjölbreytt atvinnulíf í sveitarfélaginu m.a. innan landbúnaðar. Einnig er lögð áhersla á að vernda og viðhalda þeim verðmætum sem felast í búsetulandslagi og byggingum.
b. Er ný landnotkunarskilgreining annarseðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Breytingin samræmist vel þar sem þ14 þjónustustofnun var skilgreind með hringtákn, land verður áfram landbúnaðarland (gott ræktanlegt land) við niðurfellingu þ14, fyrirhugað er að stofna lögbýli.
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"/>	Landnýting breytist ekki, verið að breyta byggingunni í íbúðarhús og vera með dúnhrainsun.
d. Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Svæðið fellur ekki undir neina vernd.
2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?				
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"/>	Valfell löðin er 4055 m ² að stærð og er þá undir 3 ha.
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"/>	Um er að ræða að breyta notkun byggingarinnar úr félagsheimili yfir í íbúðarhúsnæði, stærð húsnæðisins heldur sér.
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"/>	Nei um er að ræða óveruleg áhrif, þar sem um er að ræða að breyta félagsheimili í íbúðarhúsnæði.
3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?				
a. Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Breytingin mun hafa jákvæð áhrif á umferð um svæðið, þar sem félagsheimilið breytist í íbúðarhúsnæði og mun leiða til minni umferð.
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"/>	Breytingin mun hafa jákvæð áhrif á verðmat fasteignarinnar, þar sem breytingar eru gerðar innanhúss sem mun hækka verðgildi hennar.

SAMPYKKT OG STAÐFESTING

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 10. júní 2022



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____ 2022

NIÐURFELLING Á Þ14 FÉLAGSHEIMILINU VALFELLI
ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI
BORGARBYGGÐAR 2010-2022



Mælikvarði 1:100000 (A3) | Dagsetning 27.05.2022 | Verkheiti a406-Valfell | Skráarheiti a406-Valfell.dgn | Uppdráttur VP