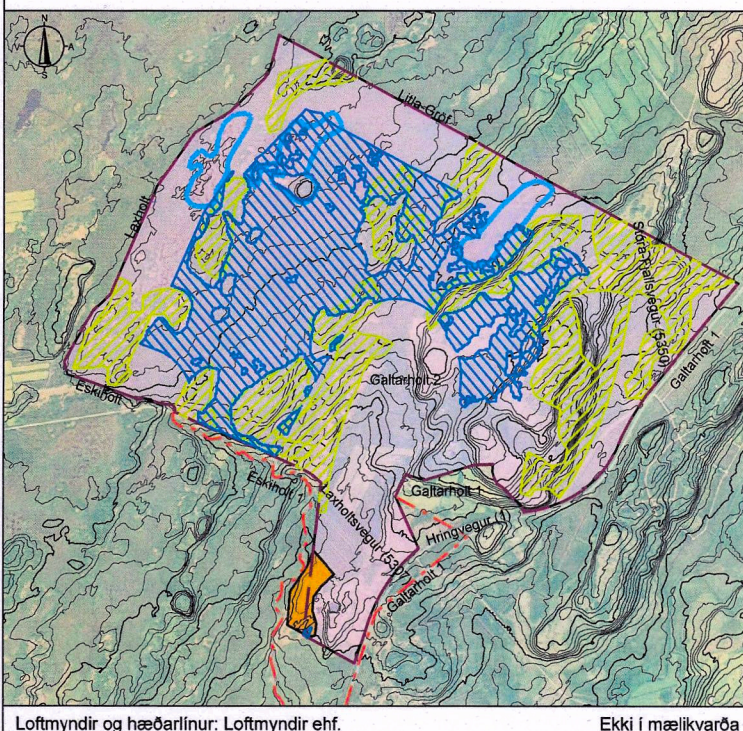


- Skýringar**
- Landnotkunarflokkar í aðalskipulagi
- Óbyggð svæði (F32)
 - Gott ræktanlegt land
 - Vötn og vatnsföll
 - Hverfisvernd - birkiskógar og kjarr
 - Stofnvegur
 - Reið- og gönguleiðir
 - Rafveita
 - Fristundabyggð
 - Landbúnaður
 - Hverfisvernd - flóar
 - Helstu héraðsvegir
 - Efnistökusvæði (E25)
 - Fjarskipti - Sími (S)

Skýringaruppdráttur



Loftmyndir og hæðarlínur: Loftmyndir ehf.

Ekki í mælikvarða

Minnkun frístundabyggðar í landi Galtarholts 2 – Óveruleg breyting aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022

Um er að ræða óverulega breytingu Aðalskipulags Borgarbyggðar 2010-2022 sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Frístundabyggð F32 er minnkun um 1,3 ha og því breytt í landbúnaðarland. Á bls. 27 í Aðalskipulagi Borgarbyggðar 2010-2022 kemur fram að allt land sem ekki flokkast undir aðra landnotkun skilgreint sem landbúnaðarsvæði, F32 var 276,2 ha að stærð sbr. aðalskipulagsuppdrætti, en verður 274,9 ha eftir breytingu. Á sömu blaðsíðu kemur einnig fram að á lögbýlum sem eru stærri en 100 ha sé heimilt að byggja 4 íbúðarhús og 3 frístundahús á landbúnaðarlandi eða 3 íbúðarhús og 4 frístundahús. Galtarholt 2 er á lögbýllsskrá og er yfir 100 ha að stærð, engin frístundahús eða íbúðarhús standa þar á landbúnaðarlandi. Til að geta nýtt ofangreinda stefnumörkun aðalskipulags og koma fyrir 4 íbúðarlóðum þarf að minnka frístundabyggð F32.

Í gildi er deiliskipulag frístundabyggðar fyrir ofangreinda frístundabyggð í Galtarholti 2, sem samþykkt var í sveitarstjórn þann 12.8.2004. Í deiliskipulaginu eru skilgreindar 3 íbúðalóðir innan frístundabyggðarinnar. Það að skilgreinda íbúðalóðir innan frístundabyggðar samræmist ekki skipulagsreglugerð. Lögð hefur verið fram breyting deiliskipulagsins á þann veg að umræddum þremur íbúðalóðum verður breytt í 3 frístundalóðir og skilgreindar þess í stað 4 íbúðalóðir á landbúnaðarlandi í samræmi við þessa óverulega breytingu aðalskipulags. Íbúðahúsalóðirnar á landbúnaðarlandinu verða á bilinu 6639 m² til 7142 m² að stærð. Breytingin er einnig í samræmi við meginstefnu aðalskipulags hvað íbúðasvæði í dreifbýli varða, sem er að tryggja „nægt framboð á áhugaverðum búsetukostum“ sem „koma til móts við óskir samfélagsins á hverjum tíma“.

Landið sem er áætlað undir íbúðahúsalóðirnar er ekki skilgreint sem gott ræktanlegt land. Talið er að breytingin hafi ekki neikvæð áhrif á náttúrufer og umhverfi þar sem það er ekki á hverfisverndarsvæði. Sbr. kortagrunni um sérstaka vernd (NÍ, 2018) er lítil hluti að lítið róskaðu votlendi sem er stærra en 20000 m² á sunnanverðu svæðinu, en samkvæmt vettvangsathugun skipulagsráðgjafa að þá er stærsti hluti lóðar gamall efnistökusvæði og yfirborðið að mestu ógróin mól en með litilsháttar kjarr syðst. Ekki er talið að breytingin hafi neikvæð áhrif á fornminjar þar sem ekki fundust fornleifar í návígi við fyrirhugaðar íbúðahúsalóðir sbr. Fornleifastofnun Íslands (2004). Samanber 2. mgr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 segir: „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 svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“ Fyrirhugaðar íbúðahúsalóðir hafa jákvæð hagræn áhrif á samfélagið og tryggja auknið framboð á fjölbreytum búsetukostum í Borgarbyggð.

BREYTING Í GREINARGERÐ AÐALSKIPULAGS

Breyting á kafla 4.9 Frístundabyggðasvæði í greinargerð aðalskipulags Breyting er gerð á tölflu „Skilgreind svæði“ á bls. 39, Galtarholt 2 (F32) er 274,9 ha. Stærðin skv. tölflunni var 81,6 ha en samkvæmt uppdrætti 276,2 ha fyrir breytingu.

FYRIR BREYTINGU

Skilgreind svæði

JÖRD	STÆRÐ (HA)	TILVÍSUN Í SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTT
Galtarholt 2	81,6	F32

EFTIR BREYTINGU

Skilgreind svæði

JÖRD	STÆRÐ (HA)	TILVÍSUN Í SVEITARFÉLAGSUPPDRÁTT
Galtarholt 2	274,9	F32

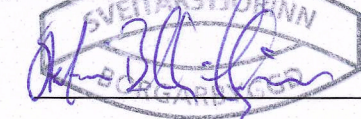
GÁTLISTI FYRIR MAT Á ÞVI HVORT BREYTING GETI TALIST ÓVERULEG SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA

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"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, hún er í samræmi við meginstefnu aðalskipulags hvað íbúðasvæði í dreifbýli varða, sem er að tryggja „nægt framboð á áhugaverðum búsetukostum“ sem „koma til móts við óskir samfélagsins á hverjum tíma“.
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"/>	<input type="checkbox"/>	Breytingin samræmist vel núverandi landnotkun á svæðinu þar sem um er að ræða niðurfellingu hluta frístundabyggðar á einungis 1,3 hektara og svæðið sem um ræðir er við mörk landbúnaðarlands og frístundabyggðar.
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"/>	<input type="checkbox"/>	Leyfilegt hámarks byggingarmagn á lóð verður 450 m ² . Ekki er um neina starfsemi á lóðunum að ræða.
d. Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarmínja?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Svæðið fellur ekki undir neina vernd.
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"/>	<input type="checkbox"/>	Minnkun frístundabyggðar varðar einungis 1,3 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"/>	<input type="checkbox"/>	Leyfilegt hámarksbyggingarmagn á lóð verður 450 m ² . Ekki er um neina starfsemi á lóðunum að ræða.
c. Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagsvæðið? 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"/>	<input type="checkbox"/>	Nei, um er að ræða óveruleg áhrif, þar sem um er að ræða að breyta frístundabyggð í landbúnaðarland og einungis er um að ræða fjórar íbúðarhúsalóðir sem verða skilgreindar þar.
3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?		Já	Nei	Óljóst	
a. Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásynðar eða umferðar?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Um er að ræða óveruleg áhrif þar sem einungis fjórar íbúðarhúsalóðir verða skilgreindar á svæðinu.
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"/>	<input type="checkbox"/>	Engar fasteignir eru á svæðinu sem um ræðir eða eru í návígi þess.

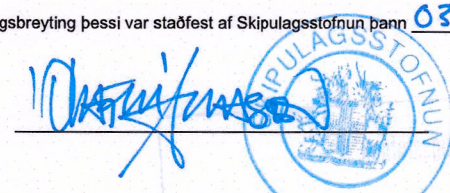
Heimildir
 Landlínur (2010). Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022.
 Náttúrufræðistofnun Íslands. (NÍ) (2. útgáfa, 2018). Sérstök vernd náttúruferirbæra. <https://serstokvernd.ni.is/> og aðsenn shapefile af þessu korti.
 Skipulagsstofnun (2016). Óveruleg breyting á aðalskipulagi. Gátlisti fyrir mat á því hvort breyting geti talist óveruleg skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga. https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/Ov-br_gatlisti_jan_2016_lokad.docx
 Fornleifastofnun Íslands (2004). Fornleifar í landi Galtarholts í Borgarbyggð. Deiliskráning – 2004. https://skyrslur.minjastofnun.is/Verkefni_1140.pdf

SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

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



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 03.01.2023



MINNKUN FRÍSTUNDABYGGÐAR Í LANDI GALTARHOLTS 2
 ÓVERULEG BREYTING Á AÐALSKIPULAGI BORGARBYGGÐAR 2010-2022



Mælikvarði	Dagsetning	Verkheiti	Skráarheiti	Uppdráttur
1:100000 (A3)	21.10.2022	a406-Galtarholt	a406-Galtarholt.dgn	SÓA/MTS

07.12.2022 - Bætt var ítarlegri umfjöllun í greinargerð og bætt var við afmörkun íbúðabyggðar á skýringaruppdrátt