

SUNNUHLÍÐ FRÍSTUNDABYGGÐ GRÝTUBAKKAHREPPI

SKIPULAGSLÝSING



1.0 VIÐFANGSEFNI.....	3
1.1 INNGANGUR.....	3
1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR.....	4
1.3 FÖRNLEIFAR OG MINJAVERNÐ.....	5
1.4 FÖRSENDUR OG SAMHENGI VIÐ ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI.....	5
2.0 SKIPULAGSFERLI.....	6
2.1 KYNNING OG SAMRÁÐ.....	6
2.2 TÍMAÁÆTLUN.....	6
2.3 DEILISKIPULAGSGÖGN.....	7



Yfirlitsmynd af skipulagssvæðinu

1.0 VIÐFANGSEFNI

1.1 INNGANGUR

Sveitarstjórn Grýtubakkahrepps hefur á fundi sínum 26. mars 2018 ákveðið að ráðast í heildarendurskoðun á núgildandi deiliskipulagi frístundabyggðarinnar Sunnuhlíðar ofan við Grenivík. Þetta er m.a. gert vegna óska núverandi lóðarhafa á svæðinu um endurskoðun á ýmsum ákvæðum á núgildandi deiliskipulagi.

Með endurskoðun á núgildandi deiliskipulagi frístundabyggðarinnar í Sunnuhlíð er sveitarstjórn Grýtubakkahrepps m.a. með eftirfarandi í huga:

1. Heimila aukið byggingarmagn innan lóða og og stækka byggingarreiti.
2. Yfirfara reglur um aðstöðuhús, t.d. með því að grunnflötur aðstöðuhúss verði ákveðið hlutfall af grunnfleti frístundahúss.
3. Yfirfara skilmála um framkvæmdatíma við byggingu húsa. Sveitarfélagið mun setja sér verklagsreglur varðandi hvenær framkvæmd telst vera hafin og hvenær henni er lokið.
4. Fella út fjárhúsalóð (útihúsalóð) eða breyta í frístundalóð. Vera með 10m breitt bil á milli lóða Sunnuhvols og fjárhúss til þess að tryggja aðkomu (vegtenging) starfsmanna sveitarfélagsins að vatnsgeymi ofar í fjallinu. Hugsanlega stækka þá lóð fjárhúss sem nemur skerðingu vegna vegtengingar.

5. Skoða hvort heimila eigi kjallara undir frístundahúsum og eða aðstöðuhúsum t.d. í brattlendi eða þar sem land gefur tilefni til þess.
6. Skoða hvort heimila eigi geymsluhúsnæði með það fyrir augum að formun og staðsetning þeirra rýri ekki ásýnd byggðarinnar sem frístundabyggð.

Í gildi er formlegt deiliskipulag sem staðfest var í B deild stjórnartíðinda, 21. ágúst 2006.

Frístundasvæðið er norðaustan við þorpið Grenivík í landi jarðanna Sunnuhvols og Dals sem báðar eru í eigu Grýtubakkahrepps, byggðar úr landnámsjörðinni Grenivík. Landslag og gróðurfar er nokkuð breytilegt og skiptist þar á mólendi og melar með smá mýrardrögum neðst á svæðinu. Heildarstærð skipulagssvæðisins er 14 ha.

Samkvæmt nágildandi deiliskipulagi er alls nítján frístundahúsalóðir. Eins og áður hefur komið fram áformar sveitarstjórn að breyta fjárhúsalóð (útihúsalóð) í frístundalóð, þannig að frístundalóðirnar verði alls tuttugu. Nú þegar er búið að reisa frístundahús á fimmtán lóðum innan skipulagssvæðisins.

Landinu hallar til suðurs og suðvesturs og er hæðarmunur á skipulagssvæðinu frá norðri til suðurs um 65 m. Landið liggur mjög vel við sólu og getur sólargangur því verið langur.

Ríkjandi vindáttir eru norðvestlægar og suðvestlægar áttir.

Nágildandi skipulagstillaga var unnin af Ágústi Hafsteinssyni arkitekt og Guðmundi Gunnarssyni ráðunauti.



Séð til austurs yfir skipulagssvæðið

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ OG STAÐHÆTTIR

Skipulagstillagan mun verða unnin samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010 – 2022.

Skipulagssvæðið er skilgreint sem frístundasvæði samkvæmt gildandi aðalskipulagi.

Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi segir m.a um frístundabyggð:

4.13. SVÆÐI FYRIR FRÍSTUNDABYGGÐ

„Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús, fjallaskála, gangnamannaskála og neyðarskýli, þ.e. byggingar sem ekki eru ætlaðar til heilsársbúsetu, óháð eignaraðild eða rekstrarfyrirkomulagi. Svæði með þrem húsum eða færri eru ekki sýnd á aðalskipulagsupprætti. Innan svæða fyrir frístundabyggð geta verið þjónustumiðstöðvar og smáverslanir tengdar viðkomandi svæði. Óheimilt er að

skrá lögheimili í frístundahúsum í hreppnum. Í deiliskipulagi svæða fyrir frístundabyggð skal gera grein fyrir þéttleika byggðar, fjölda og stærð lóða og aðkomu að þeim. Ennfremur skal þar kveðið á um stærð og gerð húsa, efnisnotkun og litaval eftir því sem við á.“

137-F: Sunnuhlíð, frístundabyggð

Í byggingu. 20 hús skv. samþykktu deiliskipulagi. Uppbygging skv. deiliskipulagi.

1.3 FORNLEIFAR OG MINJAVERNÐ

Vinna þarf deiliskráningu fornminja á skipulagssvæðinu.

1.4 FORSENDUR OG SAMHENGI VIÐ ÁÆTLANIR OG LAGAÁKVÆÐI

Eins og áður hefur komið fram þá er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Endurskoðað deiliskipulag mun ekki fela í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Endurskoðun deiliskipulagsins fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana sbr. 1. mgr. 3.gr. laga nr. 105/2006.

Skipulagssvæðið er á þegar röskuðu landi, þ.e.a.s. gömul tún og eru því fyrirhugaðar framkvæmdir ekki líklegar til þess að valda umtalsverðum umhverfisáhrifum.

Viðfangsefni deiliskipulagsins hafa óveruleg áhrif á náttúrufar eða vistkerfi.

2.0 SKIPULAGSFERLI

2.1 KYNNING OG SAMRÁÐ

Í samræmi við 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður skipulagslýsing þessi send Skipulagsstofnun til umsagnar og hún kynnt almenningi á vef sveitarfélagsins, www.grenivik.is Skipulagslýsingin verður aðgengileg í anddyri skrifstofu Grýtubakkahrepps, Túngötu 3 610 Grenivík. Kynningin verður einnig auglýst í auglýsingablaði sem borið er út á hvert heimili í sveitarfélaginu. Kynningartíminn er frá og með 1. apríl 2018 til og með 16. apríl 2018. Á kynningartímanum verði gefinn kostur á að koma með ábendingar eða athugasemdir við skipulagslýsinguna. Haldinn verður kynningarfundur á skipulagslýsingunni á kynningartímanum í apríl.

Leitað verður eftir umsögnum frá eftirfarandi aðilum á skipulagsferlinu:

Skipulagsstofnun.

Minjastofnun Íslands.

Vegagerðin.

Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Umhverfisstofnun.

Norðurorka.

2.2 TÍMAÁÆTLUN

Tímaáætlun deiliskipulagstillögu er sem hér segir:

<i>Mars 2018</i>	<i>Gerð skipulagslýsingar.</i>
<i>Apríl 2018</i>	<i>Auglýsing skipulagslýsingar.</i>
<i>Apríl 2018</i>	<i>Húsakönnun á skipulagssvæðinu.</i>
<i>Aprí - maí 2018</i>	<i>Gagnaöflun, deiliskipulagsvinna, umfjöllun og frágangur.</i>
<i>Maí 2018</i>	<i>Sveitarstjórn samþykkir að auglýsa deiliskipulagstillögu.</i>
<i>Maí- júní 2018</i>	<i>Auglýsing skipulagstillögu.</i>
<i>Júní 2018</i>	<i>Athugasemdafrestur íbúa og afgreiðsla athugasemda teknar fyrir hjá sveitarstjórn.</i>
<i>Júlí 2018</i>	<i>Samþykkt deiliskipulag sent Skipulagsstofnun og þeim aðilum sem gerðu athugasemdir send umsögn sveitarstjórnar. Telji Skipulagsstofnun að form- eða efnisgallar séu á deiliskipulagi, mun hún koma athugasemdum sínum á framfæri við sveitarstjórn. Sveitarstjórn mun þá taka athugasemdirnar til umræðu og gera nauðsynlegar breytingar hvað varðar athugasemdir um form deiliskipulags. Deiliskipulag tekur gildi þegar auglýsing sveitarstjórnar um samþykkt þess hefur verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.</i>

2.3 DEILISKIPULAGSGÖGN

Eftirfarandi gögn munu verða unnin vegna heildarendurskoðunar á deiliskipulagi frístundabyggðar Sunnuhlíðar:

- *Skipulagslýsing þessi.*
- *Húsakönnun.*
- *Greinargerð með skipulags- og byggingarskilmálum.*
- *Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 á blaðstærð A2.*