



Greinargerð með breytingu á Aðalskipulagi Vesturbyggðar.

19.3.2013

Breyting Krossholt/Langholt

1. Inngangur

Gerð er eftirfarandi breyting á Aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018. Verslunar- og þjónustusvæði V9 verður tvískipt, annars vegar saumastofa og hins vegar ferðaþjónusta. Skilgreint er nýtt íbúðarsvæði og svæði fyrir frístundabyggð vestan Móru. Gert er ráð fyrir 2 frístundahúsum og 4 smábýlum og fá svæðin fá númerin Í2 og F7 í töflum á bls. 37 og bls. 47 í greinargerð og bætast við í fyrri töflur. Bætt er einnig við opnu svæði til sérstakra nota í landi Kross en um er að ræða annars vegar tjaldsvæði og hins vegar svæði fyrir golfvöll. Séruppráttur sýnir nánar landnotkun á skipulagssvæðinu.

2. Forsendur

Forsendur breytingarinnar eru að skilgreina núverandi landnotkun á svæðinu og koma til móts við eftirspurn aðila á svæðinu sem vilja styrkja byggðina og þá þjónustu sem fyrir er á svæðinu og auka atvinnumöguleika innan svæðisins.

3. Markmið

Markmið breytingarinnar eru:

- Að styrkja þjónustukjarnann við Krossholt.
- Að bjóða upp á stórar íbúðalóðir sem gefa möguleika til ræktunar eða húsdýrahalds.
- Að bjóða upp á frístundalóðir í tengslum við þjónustukjarna.
- Að bjóða upp á fjölbreyttari tómsundarmöguleika í sveitarfélaginu til að styrkja ferðamennsku á svæðinu.

4. Breyting á aðalskipulagi

4.1.Íbúðarsvæði

Gerð er breyting á töflu í kafla 2.3.2 um íbúðarsvæði.

Tafla skv. gildandi aðalskipulagi.

Nr	Heiti svæðis	Lýsing	Fjöldi lóða	Þéttleiki byggðar (lóð-
----	--------------	--------	-------------	-------------------------

				ir/ha)
11	Krossholt	Gert er ráð fyrir íbúðabyggð á um 1,3 ha svæði, en þegar hafa verið byggt á 9 lóðum. Lóðarstærðir eru frá 940-1470 m ²	12	10

Gerð er tillaga að breytingu og við bætist eftirfarandi svæði:

12	Krossholt	Gert er ráð fyrir íbúðabyggð á stórum lóðum á um 8,3 ha svæði. Um er að ræða 4 einbýlishúsalóðir, sem eru 1,2-4,0 ha að stærð þar sem leyfilegt verður að vera með húsdýrahald í litlum mæli. Í deiliskipulagi skal gera nánari grein fyrirkomulagi byggðar á svæðinu s.s. útlit og stærð húsa og hvernig fyrirkomulagi húsdýrahalds skuli háttáð.	4	8
----	-----------	--	---	---

4.2. Opin svæði til sérstakra nota

Gerð er breyting á kafla 2.3.10 um opið svæði til sérstakra nota.

Tafla um opin svæði til sérstakra nota í kafla 2.3.10 fyrir breytingu, með síðari staðfestum breytingum:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing	Jörð
Ú1	Látravík	Tjaldsvæði	Látravík
Ú2	Vesturbotn	Núverandi 9 holu golfvöllur og möguleg stækkun. Samtals um 40 ha.	Vesturbotn
Ú3	Skógrækt ofan Bíldudals	Skógræktarsvæði skógræktarfélags Bíldudals.	Hóll
Ú4	Tjaldsvæðið að Hnjóti	Tjaldsvæði	Hnjótur
Ú5	Tjaldsvæðið að Melanesi	Tjaldsvæði	Melanes

Við töflu um opin svæði til sérstakra nota í kafla 2.3.10, með síðari staðfestum breytingum bætist við.

Ú6	Krossholt	Tjaldsvæði 2,4 ha og golfvöllur 13,7 ha. Innan svæðis má reisa þjónustubyggingu fyrir tjaldsvæði og golfvöll.	Kross
----	-----------	---	-------

4.3. Svæði fyrir frístundabyggð

Gerð er breyting á kafla 2.3.9 um svæði fyrir frístundabyggð.

Tafla um svæði fyrir frístundabyggð í kafla 2.3.9 fyrir breytingu, með síðari staðfestum breytingum:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
F1	Brjánslækur 2	Á lóð 1 er sumarhúsa- og orlofsbyggð sem tekur til 16 lóða. Þar af 13 orlofshús, þjónustumiðstöð, sundlaug og búningsklefar. Stærð svæðis 10 ha. Á lóð 2 er skráð skv. Fasteignamati ríkisins 5 ha frístundabyggðalóð.
F2	Hvallátur	Sumarhúsaþyrping sem samanstendur af 11 húsum. Nokkrum uppgerðum eldri húsum og nýrri bjálkahúsum
F3	Vesturbotn	Tillaga að deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir 24 lóðum og er svæðið um 40 ha. Samkvæmt

		deiliskipulagi er utan við náttúrulegt kjarrlendi.
F4	Selárdalur	Samkvæmt drögum að deiliskipulagi þá er lýsing svæðanna eftirfarandi: Svæði A við ströndina 7 hús, 3 eru þegar fyrir. Lóðir á svæði A verða ekki stærri en 400-500 m ² og hús ekki stærri en 100 m ² . Svæði B sem er norðan við Selárdalsbæinn og vestan við flugvöllinn er gert ráð fyrir 10 nýjum húsum og þar er eitt fyrir. Á svæði B eru lóðir á bilinu 0,25-0,5 ha að stærð.
F5	Tagl	13 ha frístundabyggð ráðgerð fyrir 10-20 bústaði milli skógræktarsvæðis og golfvallar.
F6	Dufansdalur-Efri	Svæðið er 27,5 ha en gert er ráð fyrir 9 lóðum. 7 lóðum fyrir ný hús en 2 nýjum lóðum umhverfis núverandi frístundahús.

Við töflu um svæði fyrir frístundabyggð í kafla 2.3.10, með síðari staðfestum breytingum bætist við:

F7	Dufansdalur-Efri	Svæðið er 27,5 ha en gert er ráð fyrir 9 lóðum. 7 lóðum fyrir ný hús en 2 nýjum lóðum umhverfis núverandi frístundahús.
----	------------------	---

4.4.Svæði fyrir verslun og þjónustu

Gerð er breyting á kafla 2.3.3 um svæði fyrir verslun og þjónustu.

Tafla um verslunar- og þjónustusvæði í kafla 2.3.3 fyrir breytingu, með síðari staðfestum breytingum:

Nr.	Heiti svæðis	Lýsing
V1	Flókalundur	Á svæðinu er orlofshúsabyggð og hótél, veitingar, lítil ferðamannaverslun og bensínafgreiðsla. Verslunar og þjónustulóð eru samtals 7,8 ha.
V2	Rauðsdalur	Bændagisting og verkstæði.
V3	Krossholt	Ferðþjónusta, gisting
V4	Ytri-Múli	Bensínafgreiðsla.
V5	Breiðavík	Ferðþjónusta, tjaldstæði, veitingar og veiði.
V6	Hænuvík	Ferðþjónusta, gisting
V7	Örlygshöfn	Ferðþjónusta, gisting
V8	Otradalur	Ferðþjónusta, gisting

Við töflu um verslunar- og þjónustusvæði í kafla 2.3.4, með síðari staðfestum breytingum bætist við:

V9	Krossholt	Ferðþjónusta. Leyfilegt er að vera með landbúnaðartengda ferðþjónustu. Stærð 1 ha. Umfang ferðþjónustu og skilmálar skulu koma fram í deiliskipulagi.
V10	Krossholt	

Umhverfisáhrif

Tillagan er í samræmi við meginmarkmið aðalskipulags um auka vægi ferðaþjónustu á svæðinu.

Umhverfisáhrif breytingarinnar eru talin vera óveruleg á náttúrfarslega þætti. Á svæðum þar sem gert er ráð fyrir frístundabyggð og smábýlum er um að ræða kjarrlendi eða mela og við staðsetningu bygginga verður horft til þess að skerða núverandi birkikjarr sem minnst en ef þess reynist þörf þá skal planta birki á öðrum stöðum innan svæðisins til móts við það sem skerðist. Golfvöllur er að mestu innan svæðis þar sem melur er ríkjandi og því þarf að rækta landið upp. Þess skal gætt við uppgræðslu að ekki verði notaður tilbúinn áburður til þess að koma í veg fyrir að hann berist í Móru sem er laxveiðiá. Tjaldsvæðið er að hluta til innan kjarrlendis og ræktaðs lands. Samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin vera jákvæð vegna breytingarinnar þar sem verið er að auka þjónustu á svæðinu, styrkja þjónustukjarna og stuðla að fjölbreyttari búsetu- og atvinnumöguleikum.

Afgreiðsla eftir auglýsingu

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi var auglýst frá frá 21. nóvember 2012 til 9. febrúar 2013, samtímis deiliskipulagi af svæðinu. Á auglýsingatíma barst ein athugasemd og umsagnir bárust frá Umhverfisstofnun, Vegagerðinni, Heilbrigðiseftirliti Vestfjarða, Fornleifavernd ríkisins, Húsafriðunarnefnd, Fiskistofu og Skógrækt ríkisins.

Ekki þurfti að breyta auglýstri m.t.t. athugasemda frá umsagnaraðilum.

Ein athugasemd barst frá Ólafi Hauki Magnússyni dags. 8. janúar 2013.

Eftirfarandi eru viðbrögð við þeim athugasemdum:

Umsögn vegna athugasemda Ólafs H. Magnússonar við tillögu að breytingu á aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018.

Með bréfi, dags. 8. janúar 2013, gerði Ólafur H. Magnússon, fyrirsvarsmaður jarðarinnar Kross í Vesturbyggð, athugasemdir við fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018, sbr. auglýsing byggingarfulltrúa Vesturbyggðar frá 13. nóvember s.l. Athugasemdir Ólafs eru í fimm tölulíðum og er umsögn um athugasemdirnar merktar með sama hætti.

- 1. Athugasemdir um að óheimilt sé að breyta skipulagi svæðis þar sem framkvæmt hefur verið í ósamræmi við skipulag fyrir en hin ólöglega framkvæmd hefur verið fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt.**

Í 55. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki kemur m.a. fram að ef byggingarframkvæmd brýtur í bága við skipulag þá geti byggingarfulltrúi krafist þess að mannvirkið verði fjarlægt, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Sinni eigandi ekki þeirri kröfu er heimilt að vinna slík verk á hans kostnað. Samsvarandi ákvæði er einnig að finna í 53. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem fram kemur að sé framkvæmt í andstöðu við gildandi skipulag getur skipulagsfulltrúi krafist þess að hin ólöglega framkvæmd sé fjarlægð, jarðrask afmáð eða starfsemi hætt. Mikilvægt er að hafa í huga að hér er um heimildarákvæði að ræða en ekki skylduákvæði eins og var í eldri skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997. Fram kemur í greinargerð með frumvarpi til laga um mannvirki að eðlilegt hafi verið að breyta þessu ákvæði með þeim hætti að byggingarfulltrúa væri þetta heimilt en ekki skylt, m.a. með tilliti til reglunnar um meðalhóf auk þess sem eðlilegt væri að þetta væri metið í hverju tilviki fyrir sig.

Ákvæði greinar 11.1 í eldri skipulagsreglugerð nr. 400/1998 var ekki í samræmi við fyrrnefnt ákvæði 53. gr. laga nr. 123/2010 heldur tók það mið af því ákvæði sem var í eldri skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 sem kvað á um skyldu til að fjarlægja mannvirki sem væri reist í andstöðu við skipulag. Vegna þess ósamræmis sem var milli gildandi laga og eldri skipulagsreglugerðar verður að telja að ákvæði laganna gangi framur ákvæðum reglugerðarinnar hvað þetta varðar, enda gilti eldri skipulagsreglugerðin eftir því sem hún samræmdist ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010

Byggingarfulltrúi Vesturbyggðar hefur metið það svo að ekki hafi í því tilviki sem hér um ræðir þótt ástæða til að fjarlægja þá byggingu sem vísar er til í athugasemdum Ólafs áður en tekin var ákvörðun um tillögu að breytingu á aðalskipulagi Vesturbyggðar.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður ekki séð að skylt hafi verið að fjarlægja bygginguna áður en lögð var fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi Vesturbyggðar

2. Athugasemdir sem lúta að skilgreiningu svæðis með landbúnaðarsvæðis.

Tekið skal fram vegna þessarar athugasemdar að breyting var gerð á aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006-2018 í október 2011, sbr. auglýsing Skipulagsstofnunar, dags. 21. október 2011. Í breytingunni fólst að iðnaðarsvæði I2 varð að athafnasvæði A1 og verslunar- og þjónustusvæði V9. Einnig var gerð leiðrétting á kafla 2.3.5 í greinargerð aðalskipulags vegna tveggja lóða sem voru á iðnaðarsvæðinu I2. Þær voru 1 ha og 2 ha en urðu 1000 m² og 2000 m² með breytingunni.

Í fyrirleggjandi tillögu að breytingu á aðalskipulagi Vesturbyggðar 2006 -2018 er gert ráð fyrir því að svæðið vestan Móru verði skilgreint sem íbúðarsvæði og svæði fyrir frístundabyggð auk þess sem verslunar- og þjónustusvæði V9 verði tvískipt, annars vegar saumstofa og hins vegar ferðaþjónusta. Samkvæmt framansögðu verður svæði ekki skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

3. Skilyrði þess efnis að ekki verði notaður tilbúinn áburður til uppgræðslu á því svæði sem fyrirhugað er undir golfvöll.

Ljóst er að rækta þarf upp stóran hluta þess svæðis sem fyrirhugað er undir golfvöll. Landið liggur m.a. austan árinna Móru og því þótti eðlilegt að gera áskilnað um það að ekki yrði notaður tilbúinn áburður til uppgræðslu, til að fyrirbyggja hættuna af því fyrir lífríki árinna raskist með því að óæskileg efni berist í ána. Ekki liggur fyrir hvort né að hve miklu leyti tilbúinn áburður hefur hingað til verið notaður á þessu svæði en rétt þykir að gæta fyllstu varúðar í þessum efnunum. Í umsögn Fiskistofu um breytingu á aðalskipulaginu er lögð rík áhersla á það að tryggt verði að skolp eða yfirborðsmengun berist ekki inn á vatnsvæði Móru og Hagavaðals og að framkvæmdir á svæðinu ógni ekki lífi ferskvatnsfiska á svæðinu.

4. Ósamræði milli tillagna að breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi varðandi fjölda frístundalóða.

Rétt er að ósamræmi er varðandi fjölda frístundalóða á svæðinu vestan Móru annars vegar í tillögu að breytingu á aðalskipulagi og hins vegar í fyrirleggjandi deiliskipulagstillögu. Misritun er í tillögu að breytingu á aðalskipulaginu, þar sem þar á að standa að gert sé ráð fyrir tveimur lóðum á því svæði sem skilgreint er fyrir frístundabyggð, en ekki þremur lóðum. Með tilliti til framkominna athugasemda hefur þetta verið leiðrétt í fyrirleggjandi tillögu að breytingu á aðalskipulagi, þannig að

samræmi sé milli breytingar á aðalskipulagi og fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu og er gert ráð fyrir tveimur lóðum á þessu svæði.

5. Athugasemdir varðandi forsendur og markmið breytinga á aðalskipulagi.

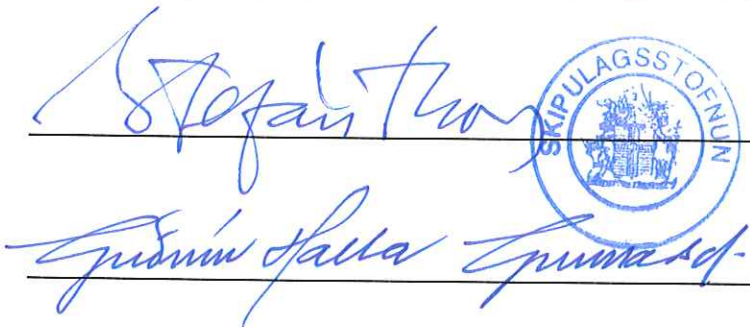
Forsendur breytinga á aðalskipulaginu eru fyrst og fremst að skilgreina núverandi landnotkun á svæðinu og jafnframt að koma til móts við eftirspurn aðila á svæðinu sem **vilja styrkja byggðina og þá þjónustu sem er fyrir á svæðinu og auka atvinnumöguleika á svæðinu**. Markmið breytinganna er að styrkja þjónustukjarnann við Krossholt, bjóða upp á stórar íbúðalóðir sem gefa möguleika til ræktunar og húsdýrahalds, bjóða upp á frístundalóðir í tengslum við þjónustukjarnann, styrkja ferðamennsku og bjóða upp á fjölbreyttari tómstundamöguleika á svæðinu. Ekki verður séð að með þessari breytingu sé verið að loka fyrir mögulega atvinnuuppbyggingu á svæðinu, þvert á móti er markmiðið með breytingunni að styrkja mögulega atvinnuuppbyggingu, t.d. í tengslum við ferðaþjónustu svo dæmi séu nefnd.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt

í bæjarstjórn þann

29/12


Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 27. mars 2013.



Auglýsing um gildistöku aðalskipulagsbreytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20 .