

ÞÓRDÍSARSTADIR Í EYRARSSVEIT - ÓVERULEG BREYTING ADALSKIPULLAGS

GRUNDARFJARDARBAER

1. LÝSING Á BREYTINGU

Þessi breyting tekur til skilmála er verða verslunar- og þjónustusvæði VP-2 innan jarðannar Þórdísarstada í Adalskipulagi Grundarfjarðarbæjar 2019-2039. Núverandi skilmálar kveða á um að heimild sé að reisa gistingu í smáhýsum eða lágrestum byggingum fyrir allt að 200 gesti. Eftir breytingu verður áfram heimild að reisa gistingu fyrir allt að 200 gesti í lágrestum smáhýsum, en mega vera allt að tveir hæðir og 65 m² að stærð. Enn fremur verður heimild að breyta núverandi landbunadarbyggingu í þjónustuhús með gistingu fyrir allt að 12 gesti.

2. TENGSL BREYTINGARINNAR VIÐ ADRAR SKIPULLAGSÁETLANIR

Adalskipulag

I gildi er Adalskipulag Grundarfjarðarbæjar 2019-2039. Í kafla 6.3 Ferðþjónusta er fallað um fjóra flokka gististada. Í dreifbýli eru gististadir í flokki II, þ.e. gististadir án veitinga og III, þ.e. gististadir með veitingum, heimilaðir á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Einnig er fjallað um að þróun ferðþjónustu í dreifbýli, gisti- og veitingþjónustu jafnt sem ymiskonar afþreyingu, geti verið líður 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. VERNND OG VISTGERDIR

Vistgerðir á svæðinu samkvæmt kortlagrunni frá Náttúrufræðisstofnun Íslands *Vistgerðir og mjólkivægg fuglasvæði á Íslandi* eru bugðupuntsvist og starungsmýravisst ríkjandi vistgerðir á svæðinu en þær hafa hátt og mjög hátt veldargildi og er starungsmýravisst á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar (Nú 2018). Korðið er ummið í mælikvarðanum 1:25.000 og er því ekki nákvæmt fyrir gerð skipulagsáætlana.

Mínjar

Þar sem ekkert deiliskipulag hefur verið gert fyrir svæðið er deiliskráning forminnja ekki til staðar. *EF forminnjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verkefna skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma veltvængskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um edil og umfang lundans. Stofnuninni er skilt að ákveða svo fjóðr sem auðið er hvort verki megi fram haldna og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að haldna framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands* (lög um menningarmínjar nr. 80/2012).

Frdlyst svæði og nátturminjar

Engin frdlyst svæði eða nátturminjar sem njóta verndar eru á svæðinu.

4. FORSENDUR OG RÖKSTUDNINGUR FYRIR BREYTINGARTILLOGU

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

5. ÁHRIF BREYTINGAR Á SAMFÉLAG OG UMHVERFI

Fjögur gistingu fyrir 12 gesti raskar líttu umfram það sem nú þegar er leyfi fyrir í adalskipulagi. Breytingar á ásynnd svæðisins eru lítlar þar sem umráðad gistingu munu vera í núverandi byggingu. Samfélagsleg áhrif eru jákvæð þar sem með þessu gefist fóki tækifæri til að dvelja í sveitafélaginu og nýta sér þær verslun, þjónustu og aðra afþreyingu. Breytingin stuðlar einnig að markmiðum adalskipulagsins að viðhalda byggð í dreifbýli með stórfum við ferðþjónustu.

6. SKIPULLAGSFERRI, 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 óverulegar breytingar á adalskipulagi félur ekki í sér kynningu á tillogunni né afhugasamdræst fyrir almenning og hagsmunaaðila. Tillegan verður send til umfjollunnar í skipulags- og umhverfisnefndar samráð 2023. Þegar hún hefur verið samþykkt þar fer hún fyrir bæjarstjórn. Eftir afgreiðslu bæjarstjórnar skal auglýsa niðurstöðuna og senda lilligunna til Skipulagsstofnunar sem skal staðfesta hana innan fjögurra vikna og auglýsa í B-deild Stjórnartíðinda.

7. BREYTINGAR Á GREINARGERD

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

Breytingarnar eru feliðráðar. Yrfskrifir á köflunum eru feliðráðar, en engar breytingar hafa verið gerðar á þeim.

Fyrir breytingu

Númer	Forsendur	Stærð (ha)	Skipulagskvæði
VP-2	Þordísarstadir byggðir hafa veruð 5 gistinguadlar með gistingu fyrir 24 manns sem tengilo helar rektarleyfi sem gistinguadlar. Landeigendur hafa áform um að byggja upp ferðþjónustu á jorðinni á næstu árun, með uppbyggingu á smáhýsum, auk þess að reka þjónustuhús með veitingasölu.	31,6	A svæðinu er heimilt að reisa gistingu í smáhýsum eða lágrestum 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. Framkvæmdirnar eru tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar skv. lög 12.06 í lögum um mat á umhverfisáhrifum 106/2000.

Eftir breytingu

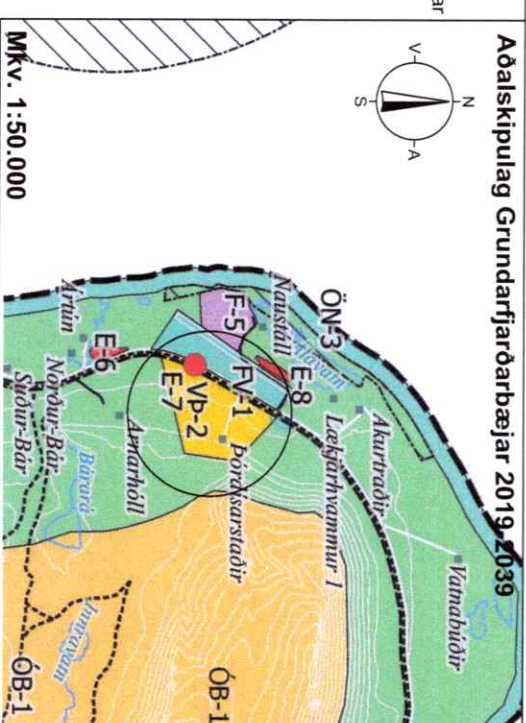
Númer	Forsendur	Stærð (ha)	Skipulagskvæði
VP-2	Þordísarstadir byggðir hafa veruð 5 gistinguadlar með gistingu fyrir 24 manns sem tengilo helar rektarleyfi sem gistinguadlar. Landeigendur hafa áform um að byggja upp ferðþjónustu á jorðinni á næstu árun, með uppbyggingu á lágrestum smáhýsum, auk þess að reka þjónustuhús og veitingasölu.	31,6	A svæðinu er heimilt að reisa gistingu fyrir allt að 200 gesti í lágrestum smáhýsum, sem mega vera allt að tveir hæðir og 65 m ² að stærð. Heimilt er að breyta núverandi landbunadarbyggingu í þjónustuhús ásamt því að þar veruð gistingu fyrir allt að 12 gesti.

8. SAMÞYKKT OG STAÐFESTING

Adalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Grundarfjarðarbæjar þann 28. júní 2023.

Adalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 01. 13. sept. 2023.

Auglýsing um gildistöku adalskipulagsbreytingarinnar var dirt í B-deild Stjórnartíðinda þann 28. september 2023.



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

1. Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?	<input checked="" type="checkbox"/> Já Nei Óljóst	Hún er í samræmi við meginstærnu adalskipulags að öllu heil.
a. Virkur tillagan verulega frá meginstærnu adalskipulagsins?	<input type="checkbox"/>	
b. Er ný landnotkunarskipting eða samræmist lílla núverandi ástandi eða skipting landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um aðhalna- eða íbúðarsvæði á dbyggðu landi.	<input checked="" type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	EKKI er um nýja landnotkunarskiptingu að ræða.
c. Efst umfang landnyrtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyringunó samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagn eða starfsemi.	<input checked="" type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	EKKI er um aukilo byggingarmagn að ræða heldur aðeins skilmálaþreyingu er veruð nýringu á þegar byggðum húsum.
d. Nýtur svæðið verndar svo sem vegna nátturu- og/eða menningarmínja?	<input checked="" type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	Ekkert frdlyst svæði er innan skipulagsvæðisins.
2. Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?	<input checked="" type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	Landnotkunareitur heilst dbyrytur
a. Er starfsemi reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunareits verulegt? Sem viðhóð má almennt lílla á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.	<input checked="" type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	Landnotkunareitur heilst dbyrytur
b. Félar tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?	<input checked="" type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	Landnotkunareitur heilst dbyrytur. EKKI stendur til að auka byggingarmagn umfram sem þegar er heimild fyrir og starfsemi er sú sama og þegar er á svæðinu.
c. Er tillagan, líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagsvæðið? Getur til dæmis veruð umhverfisáhrif svo sem af voluum loftrennungar eða af fyringunó uppbygging hálf áhrif á sambærilega landnotkunarlöndingu á armarstaðar sveitafélaginu eða þeim áhrif á aðliggjandi svæði.	<input type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	Breytingin hefur engin slík áhrif heldur snýr einungis að því að nýja þegar byggðar byggingar.
3. Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?	<input type="checkbox"/> Já <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	
a. Er breytt landnotkun eða löndnying samkvæmt tillogunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávæða, ljklar, tldrngs, rýks, ásynndar eða umferðar?	<input type="checkbox"/> Já <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	Um er að ræða óveruleg áhrif þar sem engar auknar heimildir felast í breytingunni.
b. Lóðir breytt landnotkun til þess að veruðast eða haegryng fasteignar skerstur umfram það sem vænta má miuð við dbyryta löndnyinguna eða dbyryt skipulag?	<input checked="" type="checkbox"/> Já <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Óljóst	Engar slíkar fasteignir verða fyrir áhrifum þar sem svæðið er í dreifbýli og starfsemi ekki þess edlis.

Yfirliamsmynd



ÞÓRDÍSARSTADIR Í EYRARSSVEIT ÓVERULEG BREYTING ADALSKIPULLAGS

Dagsetning 22.06.2023 Mælikvarði 1:10000 (A3) Verkhelti 81379

Skraathelti 81374- Þordísarstadir.dgn Uppdráttur MLÓ



Borgarþraut 61, 310 Borgarnes - sími 4351254

Sigurbjörg Ósk Áskelsdóttir Landslagsarkitekti FLA