



BLÁSKÓGABYGGÐ

Aðalskipulag 2015-2027

Skipulagslýsing vegna aðalskipulagsbreytingar

MARS 2021 – útg.-02



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR

EFNISYFIRLIT:

SKIPULAGSLÝSING	3
1.1 <i>Inngangur</i>	3
1.2 <i>Forsendur og tildrög breytingar</i>	3
1.3 <i>Helstu viðfangsefni og markmið</i>	3
1.4 <i>Stefna aðalskipulags fyrir og eftir breytingu</i>	4
1.5 <i>Umhverfisáhrif</i>	4
1.6 <i>Tengsl við aðra áætlunargerð</i>	4
1.7 <i>Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð</i>	5

SKIPULAGSLÝSING

1.1 Inngangur

Á fundi skipulagsnefndar UTU þann 10. febrúar 2021 var samþykkt að gera breytingu á skilmálum í Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, kafla 2.3.2 í greinargerð, sem fjallar um frístundabyggð. Tilgangur breytingarinnar er að skýra betur ákvæði er varðar hámarks byggingarmagn á frístundalóðum, sérstaklega á þeim lóðum sem ekki falla undir viðmiðunarstærð lóða, sem er 0,5-1ha. Skipulagsnefnd hefur fjallað um ákvæðið og bókaði eftirfarandi á fundi sínum:

Skipulagsnefnd UTU mælist til þess við sveitarstjórn Bláskógabyggðar að samþykkja gerð skipulagslýsingar vegna breytingarinnar og að hún verði kynnt og send til umsagnar í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Málið var aftur á dagskrá sveitarstjórnar á fundi 18. mars 2021 þar sem samþykkt var að; *Sveitarstjórn Bláskógabyggðar samþykkir gerð skipulagslýsingar vegna breytingarinnar og að hún verði kynnt og send til umsagnar í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sveitarstjórn mælist þó til þess að ekki verði sett þak á byggingarmagn á stærri lóðir, heldur gildi nýtingarhlutfall aðalskipulags. Hámarksbyggingarmagn á minni lóðum verði 100 fermetrar.*

Um er að ræða breytingu í greinargerð í aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027, kafla 3.2.3 Frístundabyggð, en uppdráttur helst óbreyttur.

1.2 Forsendur og tildrög breytingar

Í Bláskógabyggð eru margar og víðfemar sumarhúsabyggðir sem byggst hafa upp á löngum tíma og byggja á skipulagsáætlunum frá ólíkum tímum. Nokkur munur getur verið á stærð húsa og lóða í eldri hverfum og þeim nýrri, einnig getur verið munur á orlofshúsa hverfum ýmissa félagasamtaka og almennri frístundabyggð. Á undanförunum árum hafa mörg eldri húsanna verið endurbyggð og verið sótt um stækkun þeirra og/eða byggingu aukahúsa. Almenn þróun í byggingu frístundahúsa er sú, að í dag eru byggð stærri og vandaðri frístundahús en áður og nýting húsa er ekki lengur bundin við sumrin, heldur eru þau notuð tímabundið allt árið um kring.

Frístundabyggð í Bláskógabyggð er stór landnotkunarflokkur og afgreiðsla og gerð deiliskipulagsáætlana og byggingarleyfa er stór hluti af stjórnslu skipulagsmála í sveitarfélaginu. Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting fjallar um byggingarmagn frístundahúsa, bæði innan núverandi frístundabyggða og nýrra. Við endurnýjun eldri sumarhúsa hefur það færst í vöxt að gerðar séu breytingar á gildandi deiliskipulagsuppdráttum, þar sem lagt er til að byggingarreitir stækki og byggingarmagn aukist. Ákvæði aðalskipulagsins eru skýr hvað varðar nýjar lóðir og byggingarmagn á þeim, en í eldri frístundahverfum eru lóðir oft minni en 0,5ha að stærð og því hefur vantað skýrari ramma um leyfilegt byggingarmagn á þeim lóðum. Þar hefur nýtingarhlutfallið 0,03 oft á tíðum ekki veitt nægjanlega mikla byggingarheimild og nýtingarhlutfallið 0,05 heimilað of mikla byggingarheimild og í sumum tilvikum meiri en á lóðum sem ná 0,5ha. Vilji sveitarstjórnar til þess að koma til móts við lóðarhafa eldri og lítilla frístundalóða, svo þeir geti endurnýjað hús sín til samræmis við nútíma kröfur, byggt gestahús og geymslu er skýr og er aðalskipulagsbreytingu þessari ætlað að koma til móts við þessar þarfir.

1.3 Helstu viðfangsefni og markmið

Breytingin felst í því að gefa svigrúm til þess að heimila meira byggingarmagn á litlum lóðum, sem finna má í mörgum eldri hverfum, en nýtingarhlutfallið 0,03 segir til um. Þar sem ekki er skýrt sérstaklega í hvaða tilfellum megi miða við nýtingarhlutfallið 0,05 er lagt til að fella það ákvæði út

og setja í staðinn ákvæði um hámarks byggingarmagn á lóðum sem ekki falla innan stærðarbilsins 0,5 - 1 ha. Einnig er breytingunni ætlað að skýra ramma um byggingarheimildir á frístundalóðum sem eru stærri en 1ha og setja þar með þak á hámarksbyggingarmagn á frístundalóðum. Þessar breytingar miða að því að heimila stækkun húsa í grónum frístundahúsaahverfum, sem voru byggð áður en gildandi aðalskipulag tók gildi og getur einnig átt við á nýrri lóðum sem vegna aðstæðna eru minni en 0,5ha að stærð. Markmiðið með breytingunni er að auðvelda afgreiðslu deiliskipulagsbreytinga og byggingarleyfa í eldri frístundahverfum innan sveitarfélagsins.

1.4 Stefna aðalskipulags fyrir og eftir breytingu

Í gildandi aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027 er fjallað nokkuð ítarlega um frístundabyggð, bæði markmið og leiðir, en með hugtakinu *leiðir* er m.a. átt við þann ramma sem hafa ber í huga við deiliskipulagsgerð, þ.e. skilmála. Frístundabyggð er skv. gr. 6.2 í skipulagsgerð nr. 90/2013, *svæði fyrir frístundahús, tvö eða fleiri og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum.*

Í kafla 3.2.3, Frístundabyggð í gildandi aðalskipulagi segir:

Á frístundasvæðum skulu lóðir að jafnaði vera á stærðarbilinu ½ - 1 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03. Í ákveðnum tilfellum geta frístundalóðir þó verið minni og nýtingarhlutfall allt að 0,05.

Þar segir einnig:

Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingarmagni lóðar.

Eftir breytingu mun ákvæði í kafla 3.2.3, Frístundabyggð, sem varðar byggingarmagn vera eftirfarandi:

Lóðarstærðir á frístundahúsasvæðum skulu að jafnaði vera á bilinu ½ - 1 ha (5-10.000m²). Nýtingarhlutfall skal vera 0,03 og á lóðum sem stofnaðar voru fyrir gildistíma aðalskipulags er leyfilegt byggingarmagn 100 m² (lóðir minni en 1/3 ha.).

Stærð aukahúss/gestahúss getur verið allt að 40 m² og geymslu allt að 15m². Þessar byggingar teljast með í heildarbyggingarmagni lóðar.

1.5 Umhverfisáhrif

Ekki er talin ástæða til að meta umhverfisáhrif breytingarinnar, þar sem hún telst ekki stefnumarkandi um landnotkun, heldur er henni ætlað að skýra betur þau viðmið sem sett eru fram í aðalskipulagi. Breytingin er ekki talin hafa áhrif á byggðaþróun, þjónustuþörf, tengsl við grunnkerfi, umhverfi eða samfélag. Breytingin nær til allra frístundahúsa innan sveitarfélagsins.

1.6 Tengsl við aðra áætlunargerð

Ekki er skylt að taka upp deiliskipulagsáætlunir sem ekki eru í samræmi við aðalskipulagsbreytinguna og sem heimila meira byggingarmagn en ákvæði aðalskipulagsbreytingarinnar. Í deiliskipulagsáætlunum er ekki skylda að nýta hámarks byggingarheimildir og geta ýmsar ástæður legið til grundvallar því að í deiliskipulagi séu ákvæði um minna byggingarmagn en aðalskipulagið heimilar.

1.7 Skipulagsferlið, umsagnaraðilar, kynning og samráð

Skipulagslýsingin er unnin skv. 1. mgr. 30. gr. Skipulagslaga og verður auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Lýsingin verður send helstu umsagnaraðilum, en það eru:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Umhverfisstofnun
- Brunavarnir Árnessýslu

Þegar tillaga að aðalskipulagsbreytingu liggur fyrir mun hún verða auglýst skv. 31. gr. Skipulagslaga auk þess sem hún verður kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins.

Áætluð tímaáætlun skipulagsferlisins*

	mar	apr	maí	jun	júl	ágú
Skipulagslýsing auglýst og send umsagnaraðilum						
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu						
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu auglýst á opinberum vettvangi						
Aðalskipulagsbreyting til afgreiðslu hjá skipulagsyfirvöldum						
Gildistaka í B-deild						

* Tafla 1.1. Tímaáætlun er birt með fyrirvara um ýmsa óvissuþætti svo sem afgreiðslu aðalskipulagsbreytingar, viðbrögð umsagnaraðila við skipulagslýsingu og deiliskipulag o.fl.