



AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Breyting á ákvæðum frístundabyggðar

24. júní 2021



LANDFORM
LANDSLAGSARKITEKTAR

SAMÞYKKT:

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Bláskógabyggðar þann _____

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann _____

SKIPULAGSFERLI:

Skipulagslýsing var auglýst frá 31. mars 2021 – 23. apríl 2021.

Aðalskipulagsbreyting var auglýst frá _____ til _____

EFNISYFIRLIT:

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Inngangur | 4 |
| 2 | Forsendur og tildrög breytingar | 4 |
| 2.1 | <i>Helstu viðfangsefni og markmið</i> | 4 |
| 2.2 | <i>Tengsl við aðrar áætlanir</i> | 5 |
| 3 | Stefna aðalskipulags fyrir og eftir breytingu | 5 |
| 4 | Umhverfisáhrif | 6 |
| 5 | Málsmeðferð | 6 |

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 kom fram; *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 2.3.2 Frístundabyggð, en uppdráttur helst óbreyttur.

2 Forsendur og tildrög breytingar

Í Bláskógabyggð eru margar og víðfeðmar 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 orlofshúshverfum 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 er hjá sveitarstjórn til þess að koma til móts við óskir lóðarhafa eldri og lítilla frístundalóða og félagasamtök orlofsbyggða.

2.1 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 ákvæði um byggingarheimildir á frístundalóðum sem eru stærri en 1ha, en þar mun nýtingarhlutfall gilda.

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.

2.2 Tengsl við aðrar áætlanir

Landsskipulagsstefna 2015-2026

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu eins og hún er sett fram í kafla 2.2.1, þar sem fjallað er um hvernig byggð falli að landslagi og náttúru. Um frístundabyggð segir m.a.:

Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Í stefnu aðalskipulagsins kemur fram að markmið þess sé að stuðla að *skynsamlegri og hagkvæmri nýtingu lands og landgæða, tryggja vernd landslags, náttúru og menningarverðmæta og koma í veg fyrir umhverfisspjöll og ofnýtingu með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.*

Í kafla 2.3.2 Frístundabyggð, eru sett fram markmið og leiðir um staðsetningu frístundasvæða og útfærslu. Fyrir utan þau ákvæði sem breytast í aðalskipulagsbreytingu þessari, gilda áfram önnur ákvæði um frísundabyggð. Breytingin er í samræmi við helstu markmið um nýtingu lands.

Deiliskipulag

Í gildi eru margar deiliskipulagsáætlanir fyrir frístundabyggð frá ýmsum tímum sem byggja á aðalskipulagsáætlunum frá ýmsum tímum. Með aðalskipulagsbreytingu þessari verður heimilt að rýmka heimildir fyrir byggingarmagni í deiliskipulagsáætlunum, en ekki er skylda að nýta hámarks byggingarheimildir og geta ýmsar ástæður legið til grundvallar því að í deiliskipulagi séu ákvæði um minna byggingarmagn en aðalskipulagið heimilar.

3 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 2.3.2, Frístundabyggð fyrir breytingu 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 2.3.2, Frístundabyggð, sem varðar lóðarstærðir og byggingarmagn vera eftirfarandi:

Lóðarstærðir á frístundahúsasvæðum skulu að jafnaði vera á bilinu ½ - 1 ha (5.000 - 10.000m²). Í ákveðnum tilfellum, sérstaklega í eldri hverfum sem skipulögð voru fyrir gildistöku núgildandi aðalskipulags, geta frístundalóðir þó verið minni.

Nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03 nema á lóðum sem eru minni en 1/3ha að stærð, en þar er leyfilegt byggingarmagn 100 m².

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

4 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, þjónustubörf, tengsl við grunnkerfi, umhverfi eða samfélag. Breytingin nær til allra frístundahúsa innan sveitarfélagsins.

5 Málsmeðferð

Skipulagslýsing, skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst í blöðum og kynnt á heimasíðu sveitarfélagsins. Engar athugasemdir bárust við lýsinguna. Umsagnir lögbundinna umsagnaraðila bárust frá eftirfarandi:

- Umhverfisstofnun, dags. 20. apríl 2021
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands, dags. 20. apríl 2021
- Skipulagsstofnun, dags. 26. apríl 2021

Tillaga að aðalskipulagsbreytingu var auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnir og athugasemdir bárust frá eftirfarandi:

-
-
-
-
-