

Íbúðarbyggð í landi Skóga í Fnjóskadal

Skipulags- og matslýsing fyrir tillögu að
breyttu Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022

sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

8. mars 2022



ATA

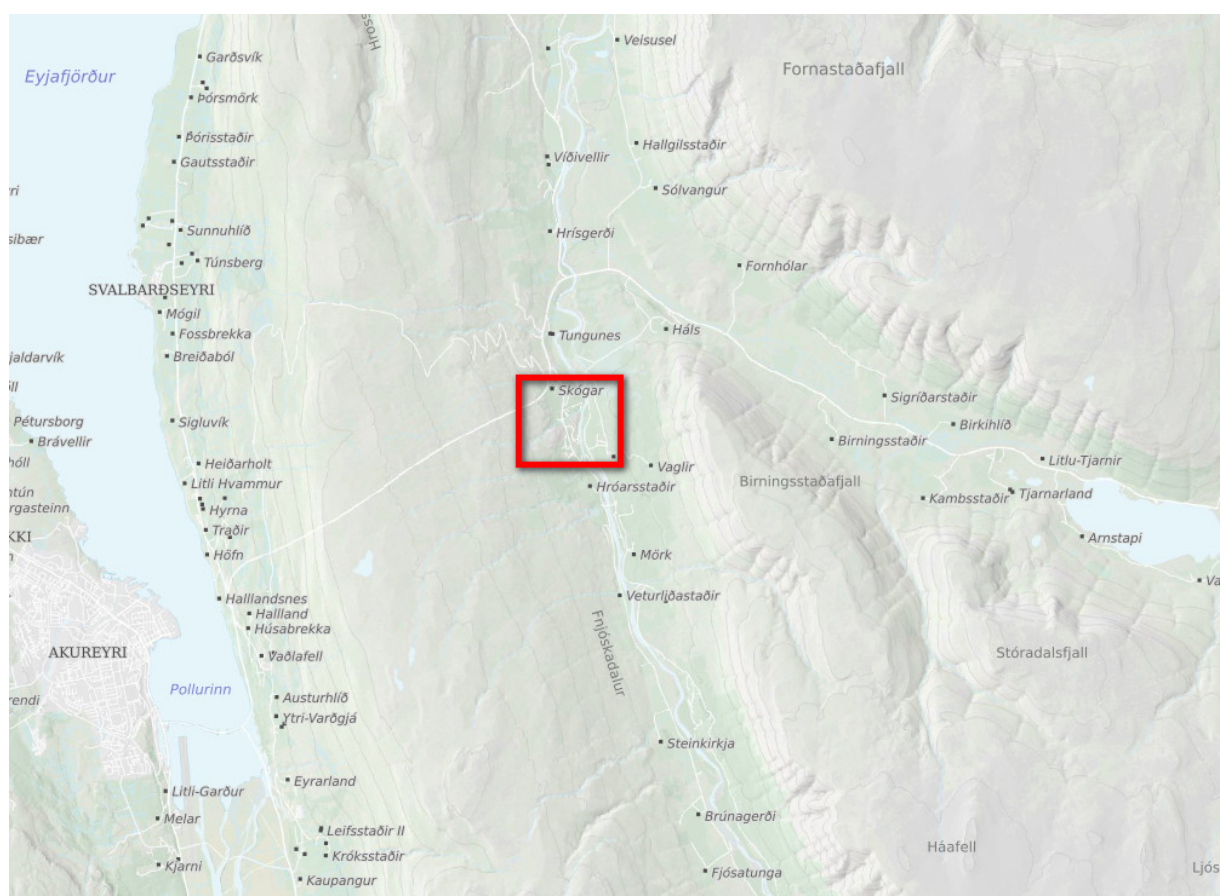
A1579-002-U01

Aðdragandi og forsendur

Með tilkomu Vaðlaheiðarganga hefur aukist áhugi á búsetu í Fnjóskadal vegna nálægðar við Akureyri, sem miðstöð þjónustu og vinnusóknar. Tölverð byggð frístundahúsa er nú þegar í Fnjóskadal í grennd við gangamunnann og sunnan hans og allmargar lóðir eru skilgreindar í deiliskipulagi en hafa ekki verið byggðar.

Í landi Skóga í Fnjóskadal er í gildi deiliskipulag frá 2011 þar sem skilgreindar eru frístundalóðir á tveimur svæðum sitt hvorum megin Illugastaðavegar. Landeigendur hafa óskað eftir því við sveitarstjórn að sá hluti sem nefnist Skógahlíð og er vestan vegarins, með 9 frístundalóðum, verði skilgreindur sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar er samþykkt þessum áformum og hyggst því leggja fram tillögu um breytingu á aðalskipulagi.



Staðsetning frístundabyggðar í landi Skóga er sýnd með rauðum ramma.

Áform um uppbyggingu

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 140 m² hámarksgrunnfleti húsa á lóðum sem eru 4.080 - 6.673 m². Með aðalskipulagsbreytingunni er áformað að rýmka byggingarheimildir þannig að hámarksnýtingarhlutfall verði 0,1. Afmörkun lóða og byggingarreita verði óbreytt.

Staðhættir og umhverfi



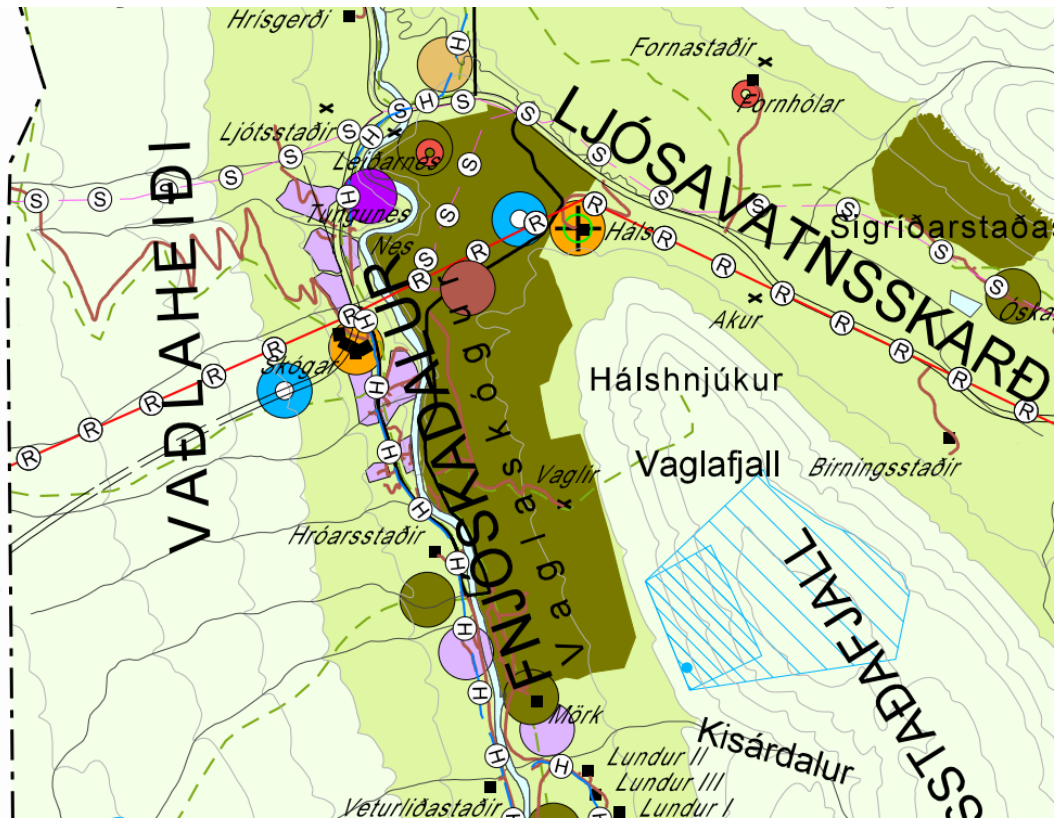
Myndin sýnir gangamunna Vaðlaheiðarganga neðst til hægri, rauð bæjarhús að Skógum fyrir miðju og svæði fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar gróflega afmarkað með hvítum ramma.



Sýn frá Þjóðvegi að svæði aðalskipulagsbreytingarinnar vinstra megin á myndinni (ja.is).

Á svæðinu eru melar og móar, nokkuð grösugir, með allmörgum trjáplöntum sem eru sjálfsáanar frá nálægu skóglendi. Engin hús hafa risið ennþá.

Staða í skipulagi og fyrirhuguð breyting



Myndin sýnir hluta af aðalskipulagsupprætti.

Svæðið er í gildandi aðalskipulagi skilgreint sem frístundabyggð, sýnt með fjólubláum lit á skipulagsupprætti.

Deiliskipulag svæðisins tók gildi árið 2011 en hefur verið breytt tvisvar síðan, síðast 2018, þegar m.a. byggingarreitir voru stækkaðir.

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Umrædd breyting er í andstöðu við Landsskipulagsstefnu 2015-2026 þar sem segir:

2.1.1 Sjálfbær byggð í skipulagsáætlunum

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar er ósammála því að fjölgun íbúða í dreifbýli eigi að tengjast búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu umfram aðrar atvinnugreinar.

Umrætt svæði er innan marka Svæðisskipulags háhitasvæða í Þingeyjarsýslu 2007-2025 en stefna sem þar er mörkuð hefur ekki áhrif á fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi.

Vegna deiliskipulagsgerðar hafa minjar þegar verið kannaðar og ekki vitað um neinar á svæðinu.

Að öðru leyti er ekki vitað um áætlanir eða hagsmuni sem þessi breyting varðar.

Umhverfismat

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Búast má við að í umhverfismati muni athyglin fyrst og fremst beinast að eftirfarandi umhverfisþáttum, sem tengjast breytingu á landnotkun úr frístundabyggð í íbúðarbyggð og auknu byggingarmagni:

- Ásýnd svæðisins vegna stefnu um aukið byggingarmagn
- Ónæði vegna aukinnar umferðar

Tilgreint verður hvort og þá hvaða mótvægisáðgerðir koma til greina.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í mars 2022 og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Aðrir umsagnaraðilar eru:

- Aðliggjandi sveitarfélög
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Náttúruverndarnefnd Þingeyinga

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar er tvær vikur. Tillaga verður kynnt á vinnslustigi í apríl 2022, og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillagan fullunnin og lögð fyrir sveitarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar. Tillagan verður síðan send Skipulagsstofnun til athugunar fyrir auglýsingu.

Tillagan verður síðan auglýst í víðlesnu dagblaði, héraðsblaði og á vef sveitarfélagsins og mun liggja frammi á bæjarskrifstofum Þingeyjarsveitar. Tillagan verður send umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst í júní eða júlí 2022.

Að auglýsingatíma liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.