

Skipulags- og byggingafulltrúi uppsveita Árnessýslu
Pétur Ingi Haraldsson
Dalbraut 12
840 Laugarvatn

sent á netfang: petur@utu.is

Gunnbjarnarholti 1. júní 2017
ei/ABE

Varðar: Rökstuðningur fyrir því að deiliskipulagstillaga Sandlækjarholti verði metin óveruleg breyting frá aðalskipulagi.

Með vísun í tölvupóstssamskipti frá 12. maí og í gær auk símtala mun verða leitast við að rökstyðja enn frekar beiðni landeiganda um að litið verði á tillögu hans að DSK fyrir Sandlækjarholt sem óverulega breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Framlögð tillaga felur í sér deiliskipulag 6 íbúðarhúsaloða á spildu sem kallast Sandlækur 1 land 2 og er með Inr. 201307. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er skipulagið innan svæðis sem skilgreint er sem blanda frístundabyggðar og opins svæðis til sérstakra nota þar sem fyrirhugað var að skipuleggja frístundabyggð í bland við tjald- og hjólhýsasvæði. Hafa þessi áform verið lögð fyrir sveitarstjórn sem tekið hefur jákvætt í erindið og vísaði málinu til vinnu við endurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins sem nú er í gangi. eins og áður hefur komið fram er óskað eftir að litið verði á tillöguna sem óverulega breytingu frá ASK skv. neðangreindu.

Til hliðsjónar er haft áframsent svar Skipulagsstofnunar til Skipulagsfulltrúa Uppsveita dags. 26. maí sl. og leitast við að svara öllum álitæfnum sem þar koma fram.

- *Í nágildandi aðalskipulagi er skilgreint 57 ha svæði fyrir blandaða landnotkun. Verður sú landnotkun alfarið felld niður? Hver er stærð íbúðarsvæðisins?*
 - Heildarstærð íbúðarsvæðisins er 17,5 ha, lóðirnar sjálfar upb. 15.000 fm, vegir og opin svæði upb. 8,5 ha. Þeir 39.5 ha sem eftir eru innan svæðis verða áfram í sömu notkun og eru í dag þe. ósnertir og til útivistar auk landbúnaðarnota vegna búskapar í Gunnbjarnarholti. Landnotkun skv. nágildandi aðalskipulagi (um frístundabyggð) verður því felld niður.
- *þarf að skýra hvernig breytingin samræmist stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í dreifbýli og Árnesi/Brautarholti og landsskipulagsstefnu um skipulag í dreifbýli og að ganga ekki á gott land til ræktunar.*
 - Í nágildandi aðalskipulagi er lögð áhersla á fjölbreytta möguleika í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu, innan þéttbýlissvæðanna, á smábýlasvæðum og á bújörðum eins og fram kemur í greinargerð með skipulaginu.
Framlögð DSK tillaga lítur að því að byggja 6 íbúðir sem tengjast starfsemi Gunnbjarnarholts þar sem í dag er rekinn umfangsmikill búrekstur, og rekstri Landstólpa ehf. sem er öflugt mannvirkja – og landbúnaðarfyrirtæki á sama stað. Landstólpi ehf. ásamt búrekstri Gunnbjarnarholts er einnig með stærstu vinnustöðum sveitarfélagsins. Nú þegar hefur börnum eiganda verið úthlutaðar lóðir en þrjú af fimm (hin eru enn á grunnskólaaldri) búa og starfa í Gunnbjarnarholti. Því er um óumdeildan fjölskyldurekstur að ræða og framlögð DSK tillaga til þess fallin að gera þeim kleift að koma sér þaki yfir höfðuð.
Hvað varðar samræmingu við landskipulagsstefnu og skipulag í dreifbýli þá er fyrirhuguð landnotkun í samræmi við skilgreiningu sjálfbærrar byggðar, lóðum sérstaklega valin staður til að falla að landslagi og náttúru, staðsetning afskaplega hentug með tilliti til

samganga og tenginga við stofnvegi og engar náttúru- eða menningarminjar í nálægð svæðisins. Jafnframt er engin skilgreind vatnsvernd á svæðinu og hvorki nothæft yfirborðs- né grunnvatn enda umrætt svæði á holti/mel og hentar auk þess illa til landbúnaðarnota.

- *Hefur tillagan verulegar breytingar á landnotkun í för með sér?*
 - Tillagan hefur litlar, ef ekki engar, breytingar á landnotkun í för með sér enda einungis um að ræða 6 lóðir á svæði sem skilgreint var undir sumarhúsabyggð. Færa má góð rök fyrir því að álag á land á umrætt svæði verði mun minna heldur en um fjölmennari frístundasvæði verði að ræða. Landnotkun verður þannig sú sama nema álagsminni. Hins vegar er ljóst að íbúðarhúsnæði leggja meiri skyldur á sveitarfélagið í þjónustuveitingu en frístundabyggð. Líklegt má þó telja að þjónusta sveitarfélagsins verði þó mun minni í heildina heldur en um frístundasvæði á 57 ha. verði að ræða. Á móti því kemur að staðsetning lóða er mjög góð að teknu tilliti til allra tenginga, bæði vega og lagna og stutt út á stofnveg. Í þessu sambandi er jafnframt rétt að vísa í stefnu sveitarfélagsins um uppbyggingu á bújörðum og jákvæða afstöðu þess til tillögunnar.

- *Hefur tillagan áhrif á stórt svæði?*
 - Tillagan hefur áhrif á mun minna svæði en gert er ráð fyrir í aðalskipulagi eða 17.6 ha. í heild í stað 57 ha. Í heild má líta á svo á að tillagan sé hluti af enn stærra svæði sem er jörðin Gunnbjarnarholt. Ennfremur er staðsetning lóðanna til þess fallin að draga úr áhrifum þeirra á umhverfi, vernda gott ræktarland en jafnframt vera í góðum tengslum við búreksturinn í Gunnbjarnarholti. Staðsetning þeirra er eins næri landamerkjum Gunnbjarnarholts og mögulegt er og því í töluverðri fjarlægð frá næstu landamerkjum og enn lengra frá byggð kringum næstu lögbýli. Í samhengi við víðáttu umhverfissins má fullyrða að tillagan hafi áhrif á lítið svæði.

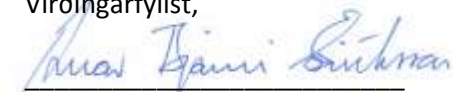
- *Hefur tillagan mikil áhrif á einstaka aðila?*
 - Nei, breytingin hefur engin áhrif á einstaka aðila auk þess sem engir aðrir hagsmunaaðilar eiga hlut að máli. Ekki er nein önnur byggð í næsta nágrenni, þ.e. þarna megin þjóðvegur. Þá eru 154 m frá lóðarmörkum vestustu íbúðarhúsalóðarinnar að landamörkum næstu jarðar. Á því landi er ekki gert ráð fyrir neinni byggð.

Það er von okkar að ofangreint veiti fullnægjandi svör við þeim álitaeftum sem Skipulagsstofnun setti óformlega fram. Þau vonandi styðja einnig útfylltan gátlista Skipulagsfulltrúa Uppsveita til Skiplagsstofnunar varðandi óverulega breytingu á aðalskipulagi.

Ef óskað er frekari upplýsinga mun undirritaður fúslega veita þær.

Með von um að það verði tekið jákvætt í beiðni þessa.

Virðingarfyllt,


 Arnar Bjarni Eiríksson