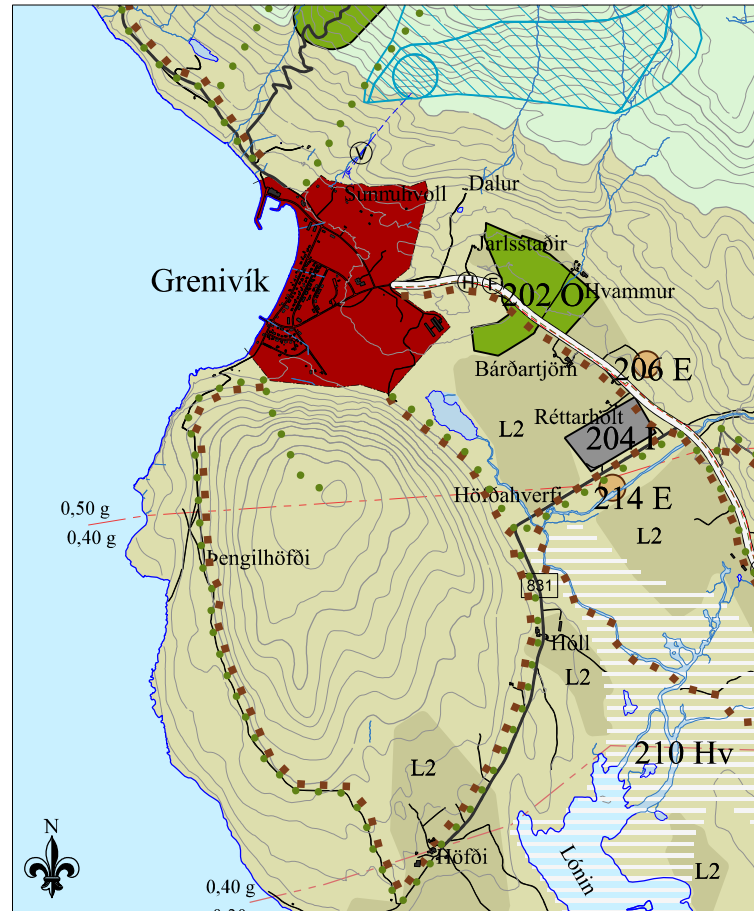
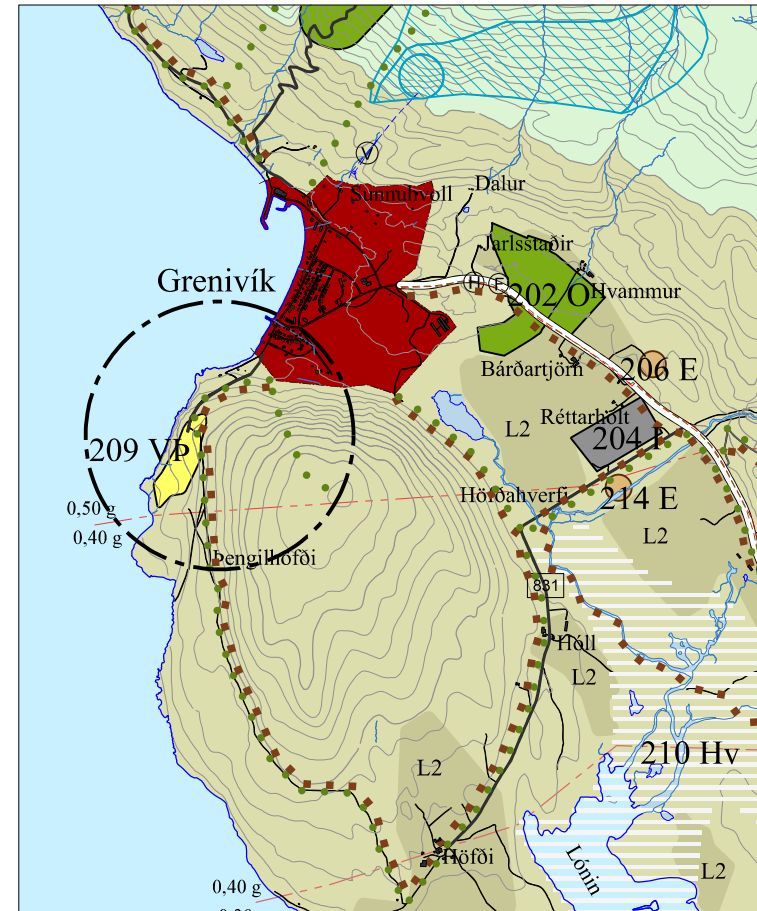


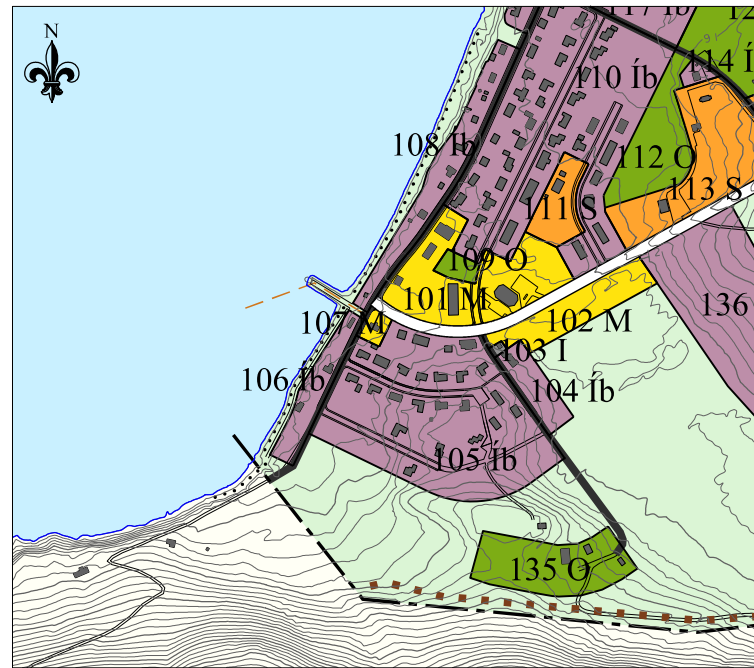
## Breyting á aðalskipulagi - TILLAGA. Skæla, svæði fyrir verslun og þjónustu



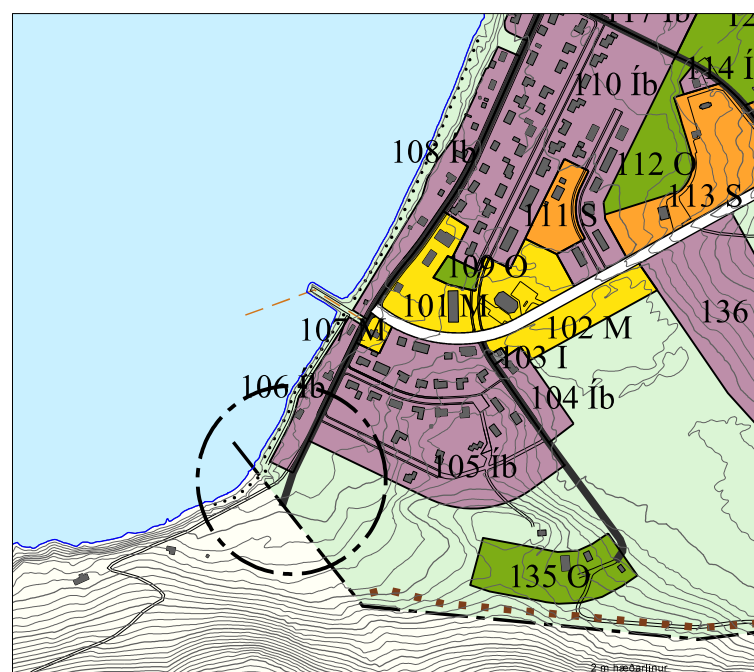
Sveitarfélagsuppdráttur, gildandi skipulag



Sveitarfélagsuppdráttur, breyting Mkv.: 1:50.000



Þéttbýlisuppdráttur, gildandi skipulag



Þéttbýlisuppdráttur, breyting Mkv.: 1:10.000

- Mörk skipulagssvæðis
- LANDNOTKUN
  - Þéttbýli, þéttbýlismörk
  - Íbúðarsvæði
  - Svæði fyrir þjónustustofnanir
  - Miðsvæði
  - Verslunar- og þjónustusvæði
  - Athafnasvæði
  - Iðnaðarsvæði
  - Hafnarsvæði
  - Opin svæði til sérstakra nota
  - Öbyggt svæði
  - Landbúnaðarsvæði L1
  - Landbúnaðarsvæði L2
  - Svæði fyrir frístundabyggð
  - Efnistökusvæði
  - Blönduð landnotkun
- ..... Sjóvarmargarður
- 123 lb Merking landnotkunarreita
- VERNDARSVÆÐI OG TAKMÖRKUN Á LANDNOTKUN
  - Hv Hverfisverndarsvæði
  - Hv Hverfisverndarsvæði í Fjörðum og á Látraströnd
  - Nv Svæði á náttúruminjaskrá
  - Nv Friðlyst svæði
  - Vatnsverndarsvæði
    - Brunnsvæði
    - Grannsvæði
    - Fjarsvæði
  - R Fornminjar
  - Lárétt hönnunarhöðun í jarðskjálftum
- SAMGÖNGUKERFI
  - Stofnbraut, stofnvegur
  - Tengibraut, tengivegur
  - Aðrir vegir, safnvegir, tengingar, landsvegir, sumarvegir
  - ..... Gönguleið
  - ..... Reiðleið
  - Hitaveita
  - Vatnsveita
  - Ljósleiðari
  - Fráveita, útrás
- STOFNLAGNIR VEITUKERFA
  - Hitaveita
  - Vatnsveita
  - Ljósleiðari
  - Fráveita, útrás
- Svæði á náttúruminjaskrá, Lónin og Laufáshólmar
- Grunnkort
  - hæðartíni, ár og vötn, núverandi vegir og slóðar, núverandi byggingar

Sveitarstjórn Grýtubakkahrepps leggur til að aðalskipulagi Grýtubakkahrepps 2010-2022 verði breytt á eftirfarandi hátt.

Áform hafa komið fram um að byggja hótél nyrst á Þengilhöfða skammt sunnan Grenivíkur. Þaðan er útsýni að fjarðarmynninu og fram Eyjafjörð og er svæðið talið hafa einstaka eiginleika með hliðsjón af útsýni, nálægð við haf og náttúru auk nálægðar við þéttbýli og þjónustukerfi. Aðalskipulagsbreytingin felst í afmörkun 10 ha landnotkunarreits fyrir verslun og þjónustu og nýjum vegi frá Grenivík upp á höfðann að svæðinu. Ákvæði um starfsemi og byggingarmagn verða sett í kafla 4.6 í greinargerð aðalskipulagsins.

Uppbyggingaráform eru að frumkvæði rekstraraðila í ferðaþjónustu og byggjast þau ekki síst á vetrarferðum þar sem nálægð við fjallendi Gjöggraskaga og Tröllaskaga skiptir meginmáli. Áformin byggjast á núverandi rekstri annars vegar og framtíðarsýn og áætlunum rekstraraðila hins vegar og eru þau ólík þeirri þjónustu sem fyrir er í sveitinni og þeim áformum, sem aðrir ferðaþjónusturekendur á svæðinu hafa.

Eitt markmiði sveitarstjórnar í aðalskipulagi Grýtubakkahrepps er: *Sveitarstjórn leggur áherslu á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem nýtir sérstöðu svæðisins. Stuðlað verði að framsförum, sem byggjast m.a. á fullvinnslu sjávarafurða, landbúnaði, iðnaði, ferðaþjónustu og öðrum þjónustugreinum.*

Jafnframt er það almenn stefna að uppbygging þjónustu og gistiðstöðu fyrir ferðamenn verði ekki úti á Gjöggraskaga heldur verði hún í byggðinni. Híu stórkostlega útivistarsvæði á skaganum verði þannig þjónað frá Grenivík og bæjum í Höfðahverfi og á Kjálka. Í aðalskipulagi Grýtubakkahrepps er Gjöggraskagi skilgreindur sem hverfisverndarsvæði og er þar tekið mið af skráningu hans á náttúruminjaskrá.

### 1. STAÐHÆTTIR

Bratt er upp á Þengilhöfða frá Grenivík. Ný aðkomuleið að svæðinu verður þaðan í beinu framhaldi af Sælandi upp í norðurhlíð höfðans, þar sem hún fer í vegstæði núverandi aðkomuvegar sem verður breikkaður. Göngu- og reiðleið verður áfram umhverfis höfðann fram hjá eða um landnotkunarreitinn.

Gert er ráð fyrir að svæðið tengist vatnsveitu Grenivíkur og hitaveitu Norðurorku. Líklegt er að fráveitumál verði leyst staðbundið með rofþróm í samræmi við ákvæði reglugerða þar um. Verður metið á hönnunarstigi hvort hagkvæmt verður að tengja fráveitu svæðisins við fráveitu Grenivíkur.

Ekki liggur fyrir minjaskrá en hún skal unnin áður en gengið verður frá deiliskipulagi svæðisins. Svæðið er raskað land sem áður var að hluta nýtt sem óskubaugur.

Á mestum hluta landnotkunarreitsins eru tún. Trjám hefur verið plantað á jöðrum þeirra og nokkur skógrækt er ofan svæðisins og sunnan. Að öðru leyti er svæðið lyngmói (lyngmóavist, flagmóavist, língresis- og vingulsvist, snarrótarvíst og grasmóavist skv. vefsíja Náttúrufræðistofnunar Íslands, *vistgerðir og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi* <http://vistgerdakort.ni.is/>). Landnotkunarreitirinn er í hallandi landi og nær frá 5 m.y.s upp í 90 m hæð.

### 2. NÝR VEGUR

Nýr aðkomuvegur mun verða í framhaldi af Sælandi til suðurs á fyllingu yfir tún að brekkurótum og áfram upp í vegstæði núverandi vegar í beygju, sem þar er. Leiðin verður með allt að 10% langhalla. Vegurinn getur verið tvíbreiður og er gert ráð fyrir gönguleið meðfram höllum og reiðleið að hluta. Vegurinn verður lagður bundnu slitlagi. Sæland verður nýtt sem aðkoma að Þengilbakka og sem gönguleið suður með ströndinni og upp á nýja veginn. Vegna bratta verða talsverðar skeringar og fyllingar meðfram veginum og skal vanda sérstaklega til mótunar og frágangs þannig að vegurinn falli vel að umhverfinu. Jarðefni til vegagerðarinnar verða tekin úr námu 139E austan Grenivíkur en nánan er í um 1,5-2 km fjarlægð frá framkvæmdasvæði.

### 3. ALMENN ÁKVÆÐI UM BYGGINGAR

Stefnt er að því byggingar á svæðinu verði góð byggingarlist þar sem hugað er notagildi, efnisvali og gæðum með langtímasjónarmið í huga. Form og útlit bygginga skal falla vel að umhverfinu. Með því er átt við að byggingar geti hvort sem er staðið sem sjálfstæðar einingar í umhverfinu þannig að vel fari eða verið felldar að því eða inn í það á annan hátt. Gæði bygginga og umhverfismótunar skulu metin með hliðsjón af þessum þáttum við afgreiðslu framkvæmda- og byggingarleyfa. Að öðru leyti eru ekki settar sérstakar kröfur um form og yfirbragð bygginga.

Minni háttar mannvirki s.s. útsýnispalla og aðstöðuhús vegna útivistar má reisa utan landnotkunarreits fyrir verslun og þjónustu, þ.e. á landbúnaðarlandi L1. Slík mannvirki skulu felld vel að landi og skal gera grein fyrir þeim í deiliskipulagi svæðisins.

### 4. BREYTING Á GREINARGERÐ

#### BREYTINGIN Á KAFLA 4.6 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI.

Eftirfarandi setning er felld út: *Á þessu stigi er ekki gert ráð fyrir öðrum svæðum fyrir verslun og þjónustu í hreppnum.*

Í skilmálatöflu er bætt við nýju svæði.

#### Breytt skipulag

#### Kafla 4.6 Verslunar- og þjónustusvæði

Ný lína í skilmálatöflu:

Nr.	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
209VP	10	Skæla	Öbyggt. Gömul tún norðvestan í Þengilhöfða.	Ferðaþjónusta og gistihús með allt að 200 gistirúmum. Einnar til fjögurra hæða byggingar, góð byggingarlist sem fellur vel að landslagi og umhverfi. Heildarbyggingarmagn allt að 7.000 m <sup>2</sup>

### 5. BREYTING Á SKIPULAGSUPPDRAETTI

#### SVEIFARFÉLAGSUPPDRAETTUR

Nýtt svæði 209VP afmarkað vestan í Þengilhöfða skammt sunnan Grenivíkur. Aðkomuvegur (aðrir vegir) er einnig merktur á uppdráttinn. Núverandi vegslóði er sýndur sem hluti grunnkorts.

#### ÞÉTTBÝLISUPPDRAETTUR

Stefnu Sælands (aðrir vegir) er breytt við þéttbýlismörk í suðri til samræmis við legu aðkomuleiðarinnar eins og hún er sýnd á sveitarfélagsuppdrætti.

### 6. UMHVERFISSKÝRSLA

Breytingin felur í sér heimild til framkvæmdar sem tilgreind er í lið 12.05 í 1. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Hótél utan þéttbýlis falla undir B-flokk framkvæmda og er hún því tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar, sem úrskurðar um það hvort framkvæmdin skuli háð mati á umhverfisáhrifum. Einnig fellur hún þar með undir ákvæði laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.

Fyrirhuguð framkvæmd styður við markmið sveitarstjórnar um fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem nýtir sérstöðu svæðisins.

#### ALMENN ATRIDI

Helstu áhrif uppbyggingar á svæðinu á umhverfið felast í sýnileika mannvirkja og aukins álags á veitukerfi. Hvorki er um að reða skilgreind náttúruverndarsvæði né jarðminjar og vistkerfi, sem njóta sérstakrar verndar skv. lögum um náttúruvernd (61. gr.).

Nýr aðkomuvegur verður á fyllingu á túni undir brekkurótum beint suður af Sælandi. Talsverð breyting verður á yfirbragði svæðisins vegna vegfyllingar ofan á túninu. Vanda þarf landmótun við vegfyllinguna og frágang hennar. Túnin teljast ekki verðmætt landbúnaðarsvæði.

Stefnt er að því að mannvirki tengist þeim þjónustukerfum, sem fyrir eru, og að þau verði endurbætt er þörf krefur.

Frjáls för fólks samkvæmt almannarétti verður ekki skert.

Gerð er grein fyrir staðháttum hér að framan. Kannað verður á vettvangi hvort einhverjar menningarminjar séu á svæðinu áður en gengið verður frá deiliskipulagi.

#### TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Uppbyggingaráform styðja við markmið 2.4 í landsskipulagsstefnu um ferðaþjónustu í sátt við náttúru og umhverfi.

*Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og geti verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.*

Eiginleikar staðarinnar byggjast á einstöku útsýni yfir Eyjafjörð og til norðurs að miðnætursól og fjallendi Tröllaskaga og Gjöggraskaga þeir skapa sérstöðu sem gefur tækifæri til uppbyggingar áhugaverðrar og væntanlega eftirsóknarverðrar aðstöðu.

Í landsskipulagsstefnu eru einnig markmið um nýtingu landbúnaðarlands. Tún á svæðinu eru lítil, brött og án beinna tengsla við bújarðir og teljast því ekki vera úrvælanlandbúnaðarsvæði. Skerðing þeirra er ekki talin brjóta í bága við almenn markmið um nýtingu lands, sem vel hentar til ræktunar.

#### KOSTAGREINING

Hugmyndir um hótél, sem þjónar m.a. vaxandi vetrarferðamennsku á Norðurlandi, hefur verið til skoðunar um hríð. Þrír staðir í Grýtubakkahreppi hafa verið skoðaðir í því sambandi.

- 1) **Heiðarbrún**, nú afmarkað sem frístundabyggð 205 F í aðalskipulagi - á heiðarbrúninni norðan Grýtubakkabæjanna. Gert ráð fyrir uppbyggingu í aðalskipulagi, kallar á breytingu á landnotkun.
  - Kostir: Útsýni yfir byggðina í Höfðahverfi og fram allan Eyjafjörð. Góð tengsl við Fjörðurnar, gönguleiðir, reiðleiðir og joppaslóðir.
  - Ókostir: Engin miðnætursól. Fjarri þjónustukerfum, vegakerfi og veitum. Einkaland.
- 2) Við **Finnastaði** út með ströndinni norðan Grenivíkur. Breyta þarf aðalskipulagi og gera ráð fyrir landnotkunarreit fyrir verslun og þjónustu.
  - Kostir: Útsýni fram Eyjafjörð. Miðnætursól. Tengsl við gönguleið og reiðleið út Látraströnd. Góð tengsl við skíðasvæði og Kaldbak (fjallgöngur, skíðaferðir). Tæpir 3 km til Grenivíkur.
  - Ókostir: Fjarri þjónustukerfum, vegakerfi og veitum. Einkaland.
  - Annað: Sýnileiki frá sjó. Fellur að gamla byggðarmynstrinu en í öðrum mælikvarða.
- 3) **Skæla** vestan í Þengilhöfða sunnan Grenivíkur. Breyta þarf aðalskipulagi og gera ráð fyrir landnotkunarreit fyrir verslun og þjónustu.
  - Kostir: Útsýni yfir Eyjafjörð til norðurs og suðurs. Miðnætursól. Nálægt þéttbýli, í gönguferri (1 km). Nálægt þjónustukerfum, gatnakerfi Grenivíkur og veitum. Ekki í sjónmáli við þéttbýli. Land í eigu sveitarfélagsins.
  - Ókostir: Veggerð og stækkun veitukerfa.
  - Annað: Sýnileiki frá sjó.

#### NIÐURSTAÐA

Breytingin hefur hvorki áhrif á skilgreinda náttúruvernd né jarðminjar og vistkerfi, sem njóta sérstakrar verndar.

Áhrif á menningarminjar eru óviss en svæðið verður kannað m.t.t. minja áður en gengið verður frá deiliskipulagi.

Landmótun vegna vegagerðar hefur talsverð áhrif á norðurhlíð Þengilhöfða og flatlendið næst brekkurótum.

Fyrirhuguð framkvæmd eykur álag á veitukerfi.

Uppbygging ferðaþjónustu á svæðinu styður markmið sveitarstjórnar um fjölbreytt og öflugt atvinnulíf og landsskipulagsstefnu um eflingu ferðaþjónustu.

Sveitarstjórn telur engar líkur á því að framkvæmdir sem heimilar verða með breytingu þessari hafi umtalsverð neikvæð áhrif á umhverfið en talsverðar líkur á að áhrif á samfélag verði jákvæð.

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

þann \_\_\_\_\_

sveitarstjóri

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun

þann \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku birtist í B-deild Stjórnartíðinda \_\_\_\_\_