

Flóahreppur
Vigfús Þór Hróbjartsson
Dalbraut 12,
840 Laugarvatn.

Reykjavík, 4. apríl 2024

Tilvísun: 202305053 / 3.2

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna íbúðarbyggðar í landi Vestur-Meðalholts.

Flóahreppur hefur, með erindi dags. 11. mars 2024, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 12. desember 2023.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. 22. nóvember 2024, með breytingum dags 10. febrúar 2024 og á uppdrætti í mkv. 1: 50.000 dags. 13. nóvember 2023.

Í breytingartillögunni felst skilgreining á 20 ha íbúðarbyggð og landbúnaðarsvæði minnkar sem því nemur. Gert er ráð fyrir 17 íbúðarlóðum frá 1-3 ha að stærð með rúmum byggingarheimildum og nýtingarhlutfall allt að 0,05.

Með erindinu bárust umsagnir frá ýmsum aðilum án athugasemda. Stafræn gögn bárust með tillögunni.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar brugðist hefur verið við eftirtöldum ábendingum. Að öðrum kosti ber sveitarstjórn að birta athugasemdir Skipulagsstofnunar með tillögunni á auglýsingartíma. Í auglýsingu skipulagstillögunnar skal þá koma fram að tillagan liggja frammi ásamt athugasemdum Skipulagsstofnunar við hana.

- Nýlega hafa verið staðfestar nokkrar breytingar á aðalskipulaginu sem snúa að skilgreiningu svæða fyrir íbúðarbyggð. Með hliðsjón af því bendir Skipulagsstofnun á að gera þarf grein fyrir forsendum þess að nú er skipulagt nýtt svæði fyrir íbúðarbyggð og setja uppbyggingaráform á þessu svæði í samhengi við almenna íbúðarþróun í sveitarfélaginu og framboð af lóðum fyrir íbúðir á þegar skilgreindum svæðum og húsnæðisáætlun sveitarfélagsins. Auk þess þarf að færa rök fyrir því hvers vegna sveitarstjórn telur æskilegt að skilgreina nýtt svæði fremur en að beina uppbyggingu inn á þau svæði sem þegar eru skilgreind í aðalskipulagi.
- Skýra þarf hvernig breytingin samræmist ákvæðum aðalskipulags um ný svæði fyrir íbúðarbyggð, verndun landbúnaðarlands í flokki II, fjölda lóða, og stærð lóða fyrir íbúðarhús með hliðsjón af ákvæðum aðalskipulags í kafla 2.3.1, þ.m.t. að íbúðarlóðir skuli vera um 1 ha að stærð.
- Gera þarf grein fyrir því hvernig stefnan útfærir markmið 3. kafla Landsskipulagsstefnu 2015-2026 um búsetumynstur og dreifingu byggðar. Sveitastjórn þarf í því sambandi að meta og bera saman valkosti sem til greina koma um fjölgun íbúðarlóða í sveitarfélaginu í umhverfismatsskýrslu, þ.á.m. valkost um að byggja upp á þegar skilgreindum þéttbýlissvæðum.

- Skipulagsstofnun minnir sveitarstjórn á að þegar landbúnaðarland er leyst úr landbúnaðarnotum þarf nefndin að taka afstöðu til ákvæða 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004 (a- og b-liðar), þ.e. *hvort landið er stærra en þörf krefur að teknu tilliti til þeirra nýtingaráforma sem skipulagstillagan felur í sér [og ...] hvort aðrir valkostir um staðsetningu komi til greina fyrir fyrirhugaða nýtingu á landi sem hentar síður til landbúnaðar og þá sérstaklega jarðræktar*. Í b-lið sömu lagagreinar er ennfremur kveðið á um að gerð skuli grein fyrir áhrifum breytingarinnar á aðlæg landbúnaðarsvæði og hvort girt sé fyrir möguleg búrekstrarnot af landinu í framtíðinni. Afstaða sveitarstjórnar til ofangreindra ákvæða laganna þarf að koma fram með skýrum hætti í bókun í fundargerð þegar skipulagstillaga verður samþykkt til auglýsingar sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Auk þess þarf að fjalla um afstöðu nefndarinnar til þessara þátta í skipulagstillögunni.
- Stofnunin ítrekar að umrætt svæði er innan flóðasvæðis að því er fram kom í lýsingunni. Í umhverfismati tillögunnar þarf að meta áhrif náttúruvár á skipulagsáformin.
- Bent er á að utan þéttbýlisstaða skal ekki reisa íbúðir nær stofn- og tengivegum en 100 m sbr. 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.
- Gera þarf grein fyrir vatns- og fráveitumálum á svæðinu, staðsetningu vatnsbóls og vatnsverndarsvæða.
- Lagfæra þarf stafræn gögn m.a. vantar landnotkunarnúmer og byggingarmagn, laga stærðir og setja eigindi í rétta dálka. Samræma þarf stærðir við greinargerð.
- Ósamræmis gætir í fjölda lóða í skipulagsgreinargerð og í upplýsingum um málið í skipulagsgáttinni.

Guðjón Erlendsson

