

Flóahreppur
Ellisif Malmo Bjarnadóttir

Reykjavík, 26. september 2024

Tilvísun:202402035 / 3.2

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna verslunar og þjónustu við Þjósárbraut 2 í landi Stórhólts

Flóahreppur hefur, með erindi dags. 8. ágúst 2024, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 2. júlí 2024.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerð dags. 4. apríl 2024 og á uppdrætti í mkv. 1:50.000 með sömu dagsetningu.

Í breytingartillögunni felst skilgreining á 3,21 ha verslunar- og þjónustusvæði (VP26) og minnkar landbúnaðarland í flokki IV í samræmi. Áformuð er uppbygging á 350 m² þjónustuhúsi með allt að 20 gistirúmum og 40 gestahús, um 30 m² hvert, með allt að 80 gistirúmum. Jafnframt er gert ráð fyrir um 200 m² starfsmannahúsi og um 200 m² aukahúsi s.s. gestahús, gróðurhús hesthús og/eða geymslu.

Á svæðinu er í gildi deiliskipulag landbúnaðarhverfis í landi Stórhólts, Smáholts og Litla Holts en það er í ósamræmi við gildandi aðalskipulag m.s.br.

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

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga þegar brugðist hefur verið við eftirfarandi atriðum:

Breyting á aðalskipulagi

- Skipulagsstofnun ítrekar það sem fram kemur í umsögn vegna lýsingar dags. 29. febrúar 2024, þar sem fram kemur að á skipulagssvæðinu er „þekkt sprungusvæði sem þarf að gera grein fyrir og setja skipulagsákvæði varðandi þær takmarkanir sem því fylgja. Í umhverfismati fyrirhugaðrar skipulagstillögu þarf m.a. að fjalla um náttúruvá. Minnt er á að óheimilt er að byggja á þekktum jarðsprungum sbr. gr. 5.3.2.18 í skipulagsreglugerð.“
- Stofnunin minnir jafnframt á að leita þarf umsagnar Veðurstofunnar þar sem svæðið er á þekktu sprungusvæði.
- Á bls. 7 kemur fram að „bygging hótela í dreifbýli er tilkynningarskyld til Skipulagsstofnunar.“ Í skipulagstillögunni þarf að tilgreina flokk og tegund gististaðar samkvæmt 3. og 4. gr. reglugerðar um um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016.

Málsmeðferð

- Skipulagsstofnun bendir á að skipulagsáformin kalli á breytingu á gildandi deiliskipulagi sem er í ósamræmi við gildandi aðalskipulag m.s.br. en gerði Skipulagsstofnum

athugasemd við birtingu deiliskipulags í B-deild Stjórnartíðinda sbr. afgreiðsla Skipulagsstofnunar dags. 24. febrúar 2023.

Stafrænt aðalskipulag

- Stafrænu skipulagsgögnin birtast ekki á réttum stað og þarf að kanna hvort þau séu í réttu hnitakerfi. Þegar aðalskipulagsbreytingin verður lögð fram í Skipulagsgátt til staðfestingar þarf að skila inn lagfærðum stafrænum gögnum auk hefðbundinna skipulagsgagna.

Beðist er velvirðingar á að dregist hefur að afgreiða erindið.

Vala Ragna Ingólfssdóttir

