

Bláskógabyggð
Rebekka Rut Ingvarsdóttir

Reykjavík, 25. apríl 2025

Tilvísun: 202405073 / 3.2

Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna verslunar og þjónustu & frístundabyggðar í landi Engjaholts

Bláskógabyggð hefur, með erindi dags. 25. mars 2025, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í sveitarstjórn 19. mars 2025.

Skipulagstillagan er sett fram á uppdrætti í mkv. 1:50.000 dags. 23. ágúst 2024 (m.s.br. 14. febrúar 2025) og í greinargerð með sömu dagsetningum.

Í breytingartillögunni felst skilgreining 13,9 ha svæðis fyrir verslun og þjónustu VÞ45 og 2,4 ha frístundabyggðar F110. Landbúnaðarsvæði minnkar sem þessu nemur. Á VÞ45 er gert ráð fyrir hóteli og þjónustuhúsi, 100 litlum gistihúsum til útleigu og allt að 12 íbúðar-/starfsmannahúsum. Gestafjöldi verði að hámarki 400. Í nýrri frístundabyggð F110 er gert ráð fyrir tveimur frístundalóðum.

Með erindinu bárust umsagnir frá ýmsum aðilum, m.a. Hafrannsóknastofnun dags. 7. október 2024 og Fiskistofu dags. 17. október 2024. 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:

- Bætt hefur verið við forsendur en óskað er eftir því að skýrar komi fram afstaða sveitarstjórnar til ákvæða 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004 í bókun og/eða greinargerð, einkum hvort unnt sé að taka minna landssvæði úr landbúnaðarnotum. Í umhverfismati þarf að rökstyðja betur hvaða þættir geri fyrirhugaða staðsetningu ákjósanlega með samanburði við aðra valkosti sem gætu komið til álita.
- Í sérákvæðum VÞ45 er fjallað um 12 íbúðar-/starfsmannahús. Skipulagsstofnun bendir á að ákjósanlegra væri að nota hugtakið starfsmannahús en þeir eru skilgreindir í 3. gr. reglugerðar um hollustuhætti sem „...varanlegt íbúðarhúsnæði sem ætlað er til svefns, matar, daglegrar dvalar, vinnu eða samkomuhalds starfsfólks í tengslum við atvinnustarfsemi“.
- Fram kemur í kafla 13 um kosti og umhverfispætti að allar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins skuli miða að því að lífríki svæðis hljóti sem minnstan skaða af, dregið verði úr neikvæðum ásynðaráhrifum á landslag eins og hægt er, mannvirki skuli falla að svipmóti lands, lita- og efnisval miði við náttúrulega liti í umhverfinu, ekki verði byggt yfir þekktar jarðskjálftasprungur og hugað verði að undirlagi bygginga og gólfkóta húsa vegna hugsanlegrar flóðahættu í framtíðinni. Mikilvægt er að þessar mótvægisáðgerðir skili sér í sérákvæði nýs verslunar- og þjónustureits VÞ45 til nánari útfærslu í deiliskipulagi.
- Skoða þarf hvort sannarlega sé tilefni til að skilgreina nýja frístundabyggð fyrir tvær lóðir, með hliðsjón af skipulagsákvæðum aðalskipulags um landbúnaðarsvæði, eða hvort nægi að tvær nýjar frístundalóðir verði á sömu landnotkun og er fyrir.

- Í töflu 1 er vísað í úrelða landsskipulagsstefnu en ný Landsskipulagsstefna 2024-2038 hefur tekið gildi.
- Skipulagsstofnun tekur undir athugasemdir Hafrannsóknastofnunar og Fiskistofu varðandi lög nr. 61/2006 um lax- og silungsveiði og lög nr. 36/2013 um stjórn vatnamála. Í umhverfisskýrslu þarf að fjalla um áhrif breytts skipulags á þætti sem varða lífríki í vatni og aðstöðu til veiði með þessi lög til viðmiðunar.
- Minnt er á að umhverfisviðmið er sá mælikvarði sem umhverfisáhrif stefnunnar eru borin saman við. Því þarf að tilgreina nánar hvað það er í stefnu aðalskipulags eða í landsskipulagsstefnu (eða eftir atvikum í lögum/reglugerðum eða stefnu stjórnvalda) sem lagt verður til grundvallar niðurstöðum/svörum við matsspurningunum og þar með endanlegu mati á hugsanlegum áhrifum tillögunnar á þá umhverfisþætti sem tilgreindir eru í töflunni. Ekki er nóg að nefna einstök lög eða stefnur í heild.
- Meta ætti áhrif á „vatnafar“ og horfa til sem sérstaks umhverfisþáttar. Sem viðmið þyrfti þá að vísa í lög um stjórn vatnamála (t.a.m. 8. gr. eða III. kafla um umhverfismarkmið) og/eða vatnaáætlun Umhverfis- og orkustofnunar en allar skipulagsáætlanir skulu samræmast henni.
- Á uppdrætti stendur VÞ110 en ekki F110.
- Það mætti vera norðurpíla á uppdrætti þar sem höfuðáttirnar eru ekki hornréttar.
- Bent er á að Umhverfisstofnun heitir nú Umhverfis- og orkustofnun.
- Ekki tókst að fá fláka í stafrænum gögnum til að birtast þegar gögnin voru opnuð í landupplýsingaforriti. Hugsanlega hefur þetta að gera með hvernig skrárnar voru færðar úr CAD-formi.
- „Flokkur“ verslunar og þjónustu er THV en ætti að vera VÞ í eigindatöflu stafrænna gagna.
- Samræma þarf heiti og sérákvæði í stafrænum gögnum við það sem fram kemur í greinargerð.

Beðist er velvirðingar á að dregist hefur að afgreiða erindið.

Sigurjón Jóhannsson



Skipulagsstofnun

Sigurjón Jóhannsson

Sigurjón Jóhannsson
Sérfræðingur, svið skipulags

Undirritað með OneSign