

# Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022.

## **Verslunar- og þjónustusvæði í landi Rauðuskriðu:**

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar leggur til að Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022 verði breytt á þann hátt að heimiluð verði stækkun á landnotkunarreit verslunar- og þjónustusvæðis (ferðapjónustusvæðis) í Rauðuskriðu í Skriðuhverfi (Aðaldal) í Þingeyjarsveit

Með breytingu á aðalskipulagi stækkar landnotkunarreitir um 10.728 m<sup>2</sup> eða úr 53. 800 m<sup>2</sup> í 64.528 m<sup>2</sup> og leyfilegt byggingarmagn eykst um 300 m<sup>2</sup> eða úr 2.463 m<sup>2</sup> í 2.763 m<sup>2</sup>.

Leyfilegt nýtingarhlutfall minnkar óverulega með stækkun landnotkunarreitsins eða úr 0,046 í 0,043

## **Tilefni:**

Eigendur og rekstraraðilar ferðapjónustunnar í Rauðuskriðu áforma að byggja starfsmannaíbúðir fyrir starfsmenn ferðapjónustunnar, en umsvif hennar hafa aukist mikið undanfarin ár. Samhliða aukinni ferðapjónustu er skortur á hentugu leiguhúsnæði fyrir starfsmenn í sveitarfélaginu og hafa rekstraraðilar því áform um að byggja slíka aðstöðu í nálægð við núverandi gistipjónustu. Ekki er vilji til að auka byggingarmagna á núverandi landnotkunarreit umfram það sem gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi og því er ætlunin að reisa starfsmannaíbúðir á þeim hluta svæðisins sem stækkun landnotkunarreitsins skv. tillögunni nær til.

## **Staðhættir:**

Verslunar- og þjónustusvæðið er skilgreint skv. aðalskipulagi í Aðaldal (Skriðuhverfi) austan Skjálfandafljóts og hefur þar verið rekin ferðapjónusta undanfarin ár. Núverandi uppbygging svæðisins er skv. gildandi aðal- og deiliskipulagi og nær yfir gömul aflögð tún sem stækkun á landnotkunarreitnum nær einnig yfir og hefur hún því ekki í för með sér meiri röskun á landi en orðið er.

## **Breyting á greinargerð:**

Núverandi ákvæð í kafla **4.5.2 Ferðapjónusta o. fl.** í greinargerð með Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022 gilda um svæðið:

V-06: Hótel Rauðaskriða í Aðaldal: Þriggja stjörnu sveitahótel

>í aðalskipulagi er um 5, 38 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði

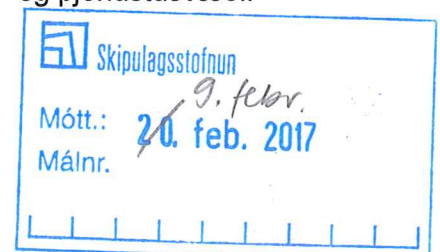
-Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.

Breytt ákvæði í kafla 4.5.2 Ferðapjónusta o.fl.

V-06: Hótel Rauðaskriða í Aðaldal: Þriggja stjörnu sveitahótel

>í aðalskipulagi er um 6,45 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

-Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.



## 4.5 VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUSVÆÐI

Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem þjónar viðkomandi hverfi. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

(Skipulagsreglugerð 4.5.1)

Meginmarkmið aðalskipulagsins er að skilgreina svæði þar sem starfsemi í verslun og þjónustu – og þá sérstaklega í ferðaþjónustu – geti þróast með skipulögðum hætti til langs tíma.

### 4.5.1 Almenn verslun og þjónusta

Eins og greint er frá í kafla 3.3.3 er verslunar- og þjónustusvæði í þrengstu merkingu hugtaksins aðeins til á tveimur stöðum í Þingeyjarsveit, þ.e. á þéttbýlissvæði á Laugum og við Fosshól:

Á Laugum er dagvöruverslun og veitingastaður með bensinsölu. Einnig Kjarni rétt norðar, þar er Skrifstofa Þingeyjar-sveitar ásamt Sparisjóði S-Þingeyinga og póstútbúi. Núverandi lóðir undir þeirri starfsemi eru samtals 0,79 ha.

> Í aðalskipulagi er um 3,0 ha stórt svæði, sem m.a. nær yfir ofangreint, skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

- Gert er ráð fyrir viðbyggingu við Kjarna og verslunina og einnig tveimur byggingareitum sunnan þeirra sbr. gildandi deiliskipulag samþykkt 2003.

V-01: Við Fosshól er verslun, veitinga- og bensinsala ásamt handverksmarkaði.

> Í aðalskipulagi er um 0,43 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

- Ekki er gert ráð fyrir verulegum breytingum á svæðinu.

### 4.5.2 Ferðaþjónusta o.fl.

Eins og greint er frá í kafla 3.3.3 er á nokkrum stöðum í sveitarfélaginu rekin starfsemi tengd ferðaþjónustu sem líkja má við hótélrekstur. Í aðalskipulagi þessu verður hún skilgreind sem verslun og þjónusta:

V-02: Veiðihús við Árnes í Aðaldal: Veiðihús, samtals 353 m<sup>2</sup>.

> Í aðalskipulagi er um 2,07 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

- Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.

V-03: Þinghúsið Hraunbær í Aðaldal (við Hólmavað): Gistihús, 188 m<sup>2</sup>.

> Í aðalskipulagi er um 0,37 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar og þjónustusvæði.

- Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.

V-04: Ferðaþjónusta við Brekku í Aðaldal: Hér eru nú þrjú hús til ferðaþjónustu. Skv. deiliskipulagi í vinnslu er gert ráð fyrir sex húsum til viðbótar og þar að auki tjaldsvæði með ýmsum þjónustuhúsum. Íbúðarhúsið í Brekku og gömul útihús eru á svæðinu og verða einnig að hluta til nýtt í ferðaþjónustu.

> Í aðalskipulagi er um 10,0 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

V-05: Gistþjónustan Staðarhóli í Aðaldal: Sex stök gistihýsi ásamt gistiaðstöðu í eldra íbúðarhúsi Staðarhóli.

> Í aðalskipulagi er um 7,1 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði. Á svæðinu eru núna 6 gistihýsi, ásamt bæjunum Staðarhóli og Staðarbæ.

- Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.

V-06: Hótel Rauðaskriða í Aðaldal: Þriggja stjörnu sveitahótel.

> Í aðalskipulagi er um 5,38 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

- Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.

V-07: Kirkjumiðstöðin v. Vestmannsvatn: Sumarbúðir, samtals 584 m<sup>2</sup>.

> Í aðalskipulagi er um 4,50 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

- Íhugað er að bæta við starfseminna þannig að svæðið verði ekki eingöngu nýtt yfir hásumarið.

V-08: Einarstaðir í Reykjadal: Rétt norðan við bæjarstæðið er skilgreint svæði fyrir ferðaþjónustu. Engin mannvirki eru á svæðinu eins og er, en í vinnslu er tillaga að deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir að hér muni koma tvö gistihús (200 m<sup>2</sup> hvert), eitt aðstöðuhús með eldhúsi, borðsal, þvottahúsi o.fl (300 m<sup>2</sup>) og allt að 30 fríundahús til útleigu (25-40 m<sup>2</sup>). Einnig er gert ráð fyrir einu heilsárhúsi á svæðinu (að hámarki 240 m<sup>2</sup>).

> Í aðalskipulagi er um 9,1 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

V-09: Gistihúsið Narfastöðum í Reykjadal: Sveitahótel, rúmlega 1.900 m<sup>2</sup> gistihús o.fl.

> Í aðalskipulagi er um 10,30 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

- Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.

V-10: Stóru-Laugar í Reykjadal: Gistihús, rúmlega 300 m<sup>2</sup> bygging. Einnig tjaldstæði.

> Í aðalskipulagi er um 0,10 ha stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

- Ekki er gert ráð fyrir breyttri landnotkun á svæðinu.

V-11: Rauðhólar, veiðiheimpli í Laxárdal: Veiðiheimpli í landi Kasthvamms. Bygging um 420 m<sup>2</sup>.

**Breyting á uppdrætti:**

Ekki eru gerðar neinar breytingar á uppdrætti.

**Byggingarskilmálar:**

Uppbygging skv. deiliskipulagi. Heimiluð er bygging starfsmannahúsa, byggingarmagn allt að 300 m<sup>2</sup>. Fyrirhugaðar byggingar verða í burstabæjarstíl með hámarks þakhæð 4,7 m. Efnis- og litaval skal vera í samræmi núverandi verðþjónustubyggingar.

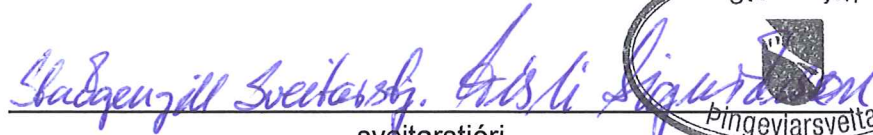

**Áhrifamat:**

Höfð er að leiðarljósi grein 2.4 Ferðþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi í Landsskipulagsstefnu 2015-2026: Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðþjónustu. Að mati sveitarstjórnar Þingeyjarsveitar stuðlar uppbygging ferðþjónustu að því að viðhalda búsetu og að skapa ný atvinnutækifæra í sveitarfélaginu.

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi er óveruleg þar sem um er að ræða lítills háttar stækkun á þeirri landnotkun sem fyrir er og hefur ekki áhrif á hagsmuni annarra en framkvæmda-/rekstraraðila sjálfs. Um er að ræða tiltölulega lítið svæði sem nýtur ekki verndar og fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki háðar mati á umhverfisáhrifum. Svæðið er þegar raskað og ekki er verið að víkja frá landnotkun sem fyrir er.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem er óveruleg sbr. ákvæði 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn Þingeyjarsveitar

þann 17. nóvember 2016

  
sveitarstjóri 

Afgreiðsla sveitarstjórnar var auglýst þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 17. febrúar 2017

