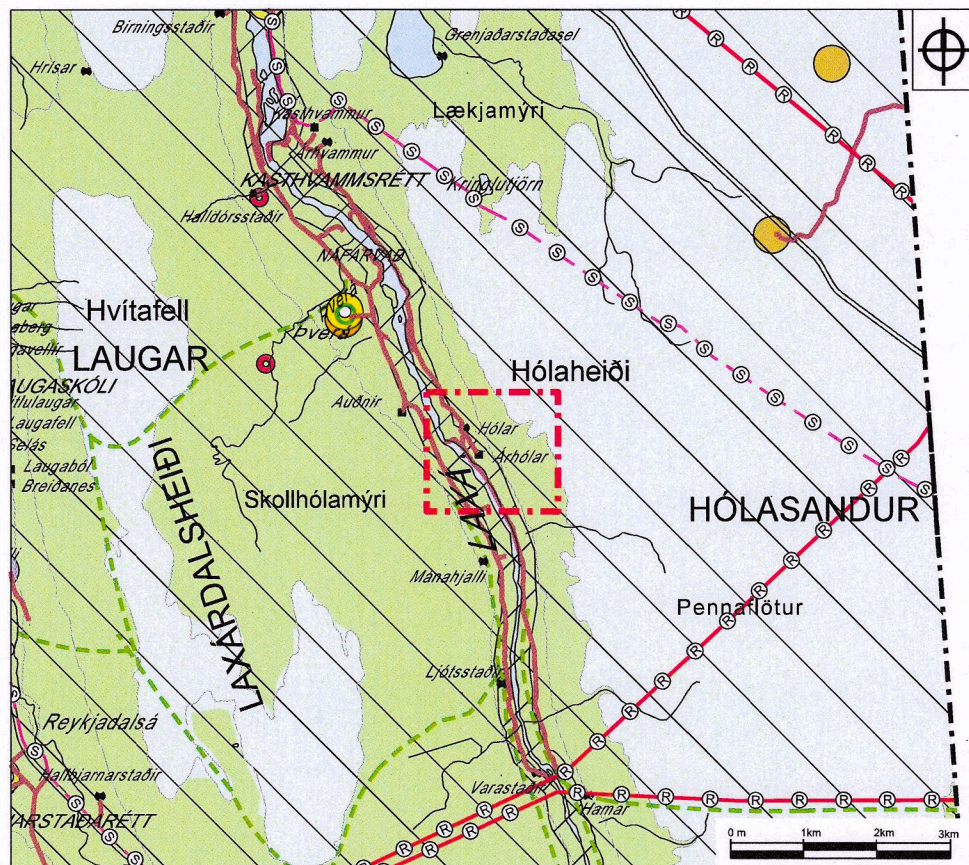


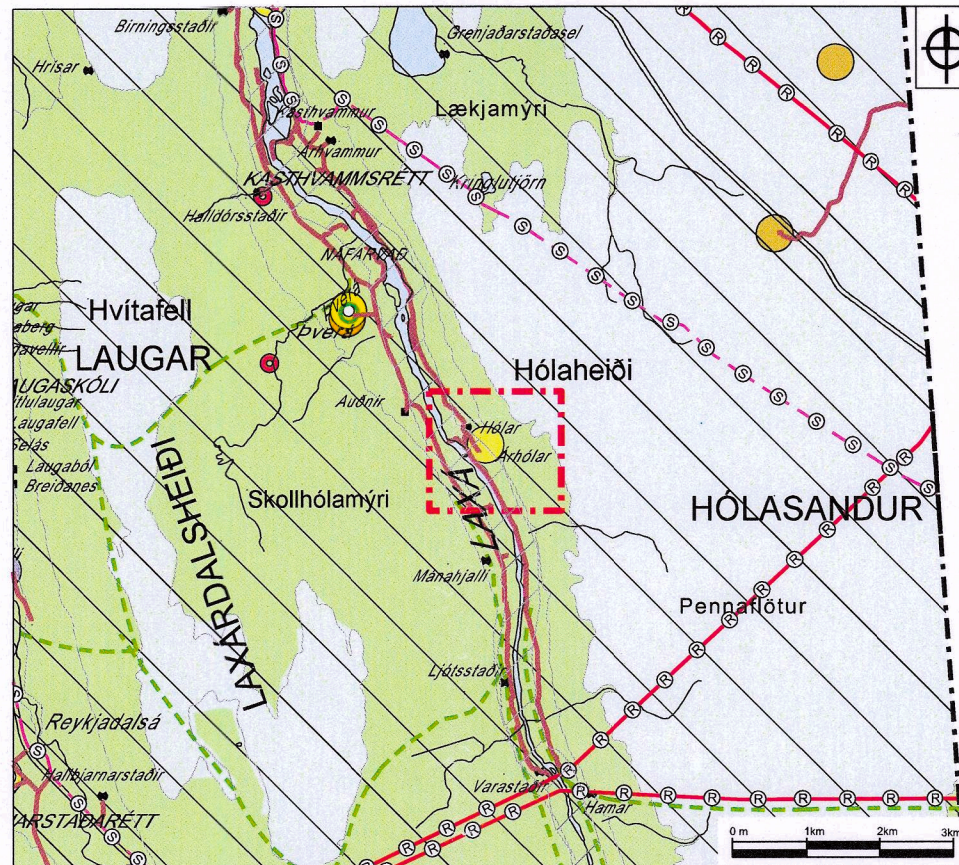


Þingeyjarsveit

Breyting á Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010 -2022



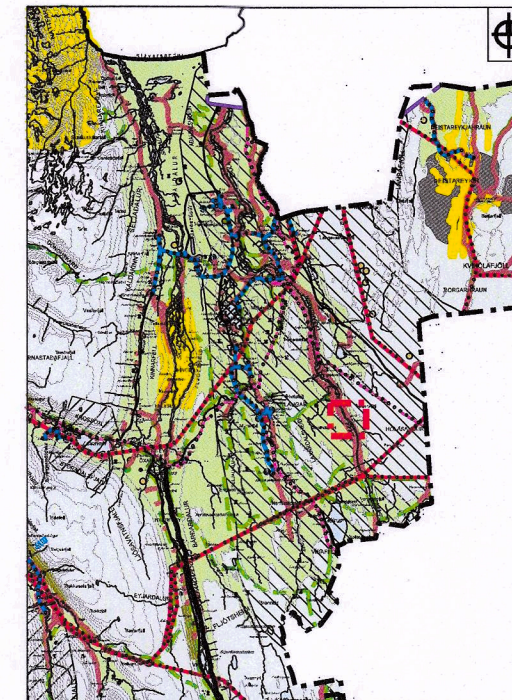
Hluti af staðfestu Aðalskipulag Þingeyjarsveitar, samþykkt 20.06.2011
mkv. 1:100.000



Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar
mkv. 1:100.000

HELSTU SKÝRINGAR

- Svæði sem breytingin nær yfir
- Lögbylí
- Eyðbylí
- Landbúnaðarsvæði
- Óbyggð svæði
- Verslunar og þjónustusvæði
- Héraðs- og landsvegir og aðrir vegir eða slóðar



Hluti af Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022
Svæði sem breytingin nær yfir

Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010-2022

Verslunar- og þjónustusvæði á Árhólum 2:

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar leggur til að Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022 verði breytt á þann hátt að skilgreint verði nýtt verslunar- og þjónustusvæði á lóðinni Árhólum 2 í Laxárdal í Þingeyjarsveit, sem skilgreind er sem viðskipta- og þjónustulóð út úr jörðinni Árhólum.

Tilfni:

Eigandi og rekstraraðili ferðþjónustunnar í Árhólum 2 áforma að byggja nýtt gestahús með tveimur gísteiningum til viðbótar við þau tvö hús sem fyrir eru á lóðinni. Núverandi gestahús voru byggð skv. heimild í Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022 þar sem heimilt er að reisa mannvirki fyrir ferðþjónustu allt að 100 m² á landbúnaðarsvæðum þar sem aðstæður leyfa.

Staðhættir:

Lóðin Árhólum 2 er stofnuð út úr jörðinni Árhólum í Laxárdal sem er innsta jörðin í Laxárdal að austanverðu með aðkomu úr neðri hluta dalsins. Á jörðinni er stunduð sauðfjárrækt og ferðþjónusta frá árinu 2017. Vegna aukinna umsvifa í ferðþjónustunni hefur eigandi jarðarinnar og rekstraraðili ferðþjónustunnar óskað eftir heimild til að fjölga gestahúsum um eitt með tveimur gísteiningum en fyrir eru tvö eins hús á lóðinni með tveimur gísteiningum hvort. Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 103,6 m² en verður 155,4 með tilkomu nýs gestahúss.

Forsendur í Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022:

Kaflí 4.8 LANDBÚNAÐARSVÆÐI. Verslun og þjónusta / ferðþjónusta: „Samkvæmt Aðalskipulagi þessu er heimilt að stunda starfsemi í verslun og þjónustu á landbúnaðarsvæðum, sé hún með eðlilegum hætti tengd búrekstri og/eða ferðþjónustu s.s. bændagistingu, smásölu á bú- og handverksvörum, e.t.v. bæjarsófn o. fl. Heimilt er að reisa mannvirki fyrir þess konar starfsemi, þ.e. hús allt að 100 m², sé það staðsett við heimahús.....“ Núverandi ferðþjónustuhús eru byggð skv. þessum heimildum í aðalskipulagi.

Breyting á greinargerð:

Lagt er til að gerð verði viðbót við kafla 4.5.2 Ferðþjónusta o. fl. í greinargerð með Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022: Skilgreint verði nýtt verslunar- og þjónustusvæði fyrir ferðþjónustu.

V-18: Ferðþjónustan á Árhólum 2: Gístaðstaða fyrir ferðamenn í gísthúsum.

> í aðalskipulagi er 3.364 m² stórt svæði skilgreint sem verslunar- og þjónustusvæði.

Heimilt verður að reisa á lóðinni þrjú gestahús á einni hæð með gístaðstöðu fyrir samtals tólf gesti. Hámarks byggingarmagn verði um 155 m².

Breyting á uppdrátti:

Verslunar- og þjónustusvæði er fært inn á aðalskipulagsuppdrátt í mkv. 1:100.000 með gulum lit/hringtákn fyrir verslunar- og þjónustusvæði. Svæðið er einnig fært inn á skýringaruppdrátt S-06, þéttbýliskjarnar, íbúðarbyggð, verslunar- og þjónustustofnanir í viðauka VII, SKÝRINGARUPPDRAETTIR (A3).

Byggingarskilmálar:

Heimiluð er bygging á einu gestahúsi til viðbótar á lóðinni. Nýbygging skal að öllu leyti vera eins og þau tvö hús sem fyrir eru hvað varðar form, innra fyrirkomulag, útlit og efnis- og litaval. Grenndarkynna skal fyrirhuguð byggingaráform fyrir nágrönnum og öðrum hagsmunaaðilum eins og 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 mæli fyrir um.

Áhrifamat:

Höfð er að leiðarljósi grein 2.4 Ferðþjónusta í sátt við náttúru og umhverfi í Landskipulagsstefnu 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 metin óveruleg þar sem um er að ræða lítils háttar aukningu á þeirri starfsemi sem fyrir er og mun hún hafa óveruleg áhrif á hagsmunum annarra en framkvæmda-/rekstraraðila. Um er að ræða tíðlulega lítið svæði utan verndarsvæðis Mývatns og Laxár í Suður-Þingeyjarsýslu skv. lögum nr. 97/2004 og nýtur þar af leiðandi ekki sérstakrar verndar og fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki háðar mati á umhverfisáhrifum. Svæðið er þegar raskað og ekki er verið að víkja frá þeirri starfsemi sem fyrir er á lóðinni.

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í sveitarstjórn



Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 2. apríl 2019



Auglýsing um gildistöku birtist í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ nr. _____

21. janúar 2019

hornsteinar
arkitektar ehf
vinnustofa ingólfstræti 5 101 reykjavík
sími: 511-7011
netfang: hornsteinar@hornsteinar.is