

Miðhraun, verslun og þjónusta

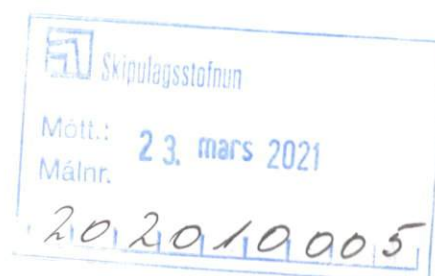
Óveruleg breyting á Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038

sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

14. september 2020

ATA

A1491-001-U01



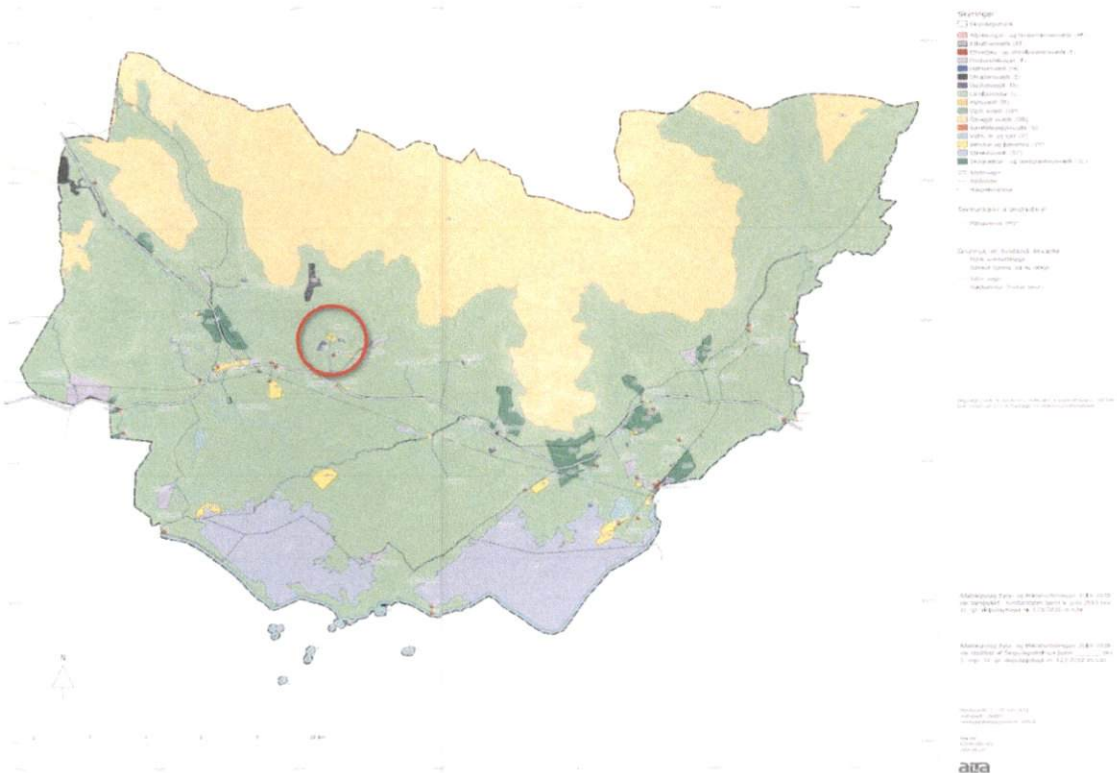
Óveruleg breyting á aðalskipulagi

Sveitarstjórn Eyja- og Miklaholtshrepps hefur samþykkt óverulega breytingu á Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2018-2038 sem felst í því að lítils háttar færsla verður á mörkum landnotkunarreita í landi Miðhrauns 2 vegna fyrirhugaðrar þjónustu við ferðafólk. Ennfremur eru tekin af tvímæli um að baðstaður sé meðal þeirra verslunar- og þjónustunota sem gert sé ráð fyrir á svæðinu með viðbót við skipulagsákvæði.

Landeigendur á Miðhrauni 2 hafa í hyggju að reisa náttúrulega baðlaug og lón og nýta þannig jarðhita sem er að finna á staðnum. Fyrir liggja drög að deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir allt að 1.500 m² byggingu.

Til þess að hægt sé að koma mannvirkum sem haganlegast fyrir við aðlægan hraunjaðar og í samhengi við önnur mannvirki á svæðinu er talið heppilegast að þau geti náð lítillega út fyrir þann reit sem í aðalskipulagi er ætlaður fyrir verslun og þjónustu, með auðkenni VÞ-13 og sem því nemur inn á aðlæga reiti; landbúnaðarsvæði L-1 og iðnaðarsvæði I-4.

ADALSKIPULAG EYJA- OG MIKLAHOLTSHREPPS 2018-2038



Mynd 1: Staðsetning umrædds svæðis sýnd á sveitarfélagsuppdrætti.

Uppbyggingaráform

Myndin hér fyrir neðan sýnir hvernig fyrirhugað er að afmarka lóð 5 fyrir baðlón í drögum að deiliskipulagi. Nyrsti hluti lóðarinnar fer inn á landbúnaðarsvæði en sá austasti fer inn á iðnaðarsvæði sem byggingarnar fyrir miðri mynd falla innan, sjá einnig mynd 5.



Mynd 2: hluti af skýringarmynd í drögum að deiliskipulagi.

Breyting á greinargerð

Greinargerð aðalskipulagsins breytist sem hér segir.

Fyrir breytingu eru skipulagsákvæði fyrir reit VP-13 svohljóðandi:

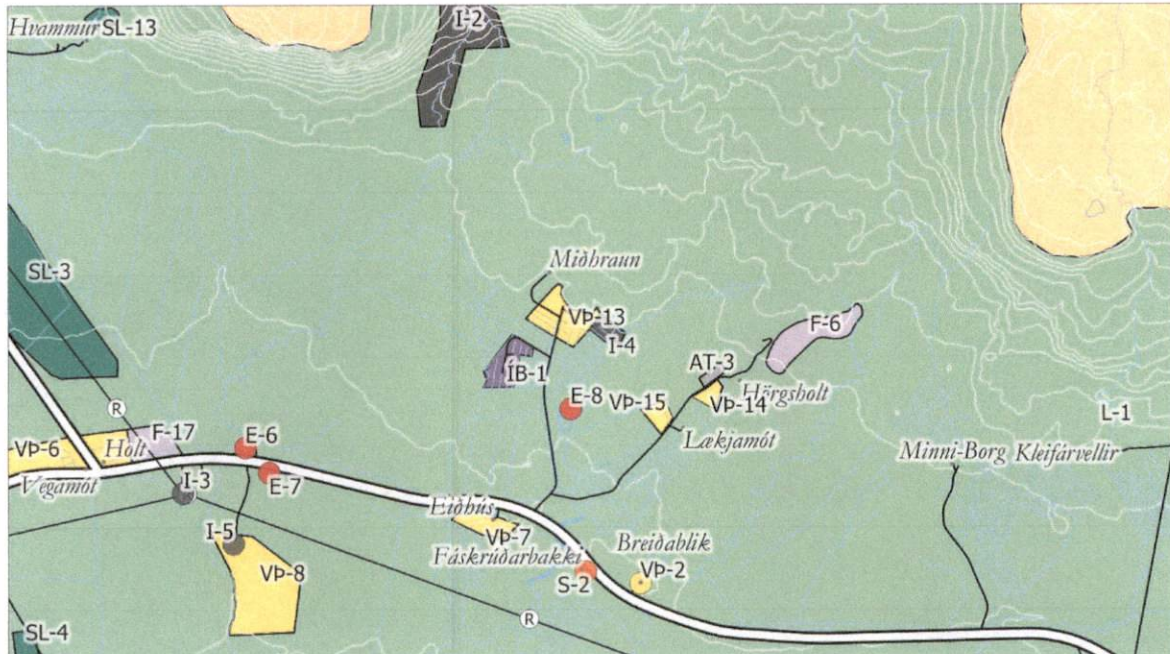
VP-13	Miðhraun 2 (9,8 ha)	Þjónusta fyrir ferðafólk og í tengslum við iðnaðarsvæði, s.s. gisting, verslun og veitingasala. Gert er ráð fyrir gistingu í allt að 20 frístundahúsum og þjónustuhúsi auk notkunar eldri mannvirkja á reitnum, að hluta til fastrar búsetu.
-------	---------------------	--

Með breytingunni bætist orðið "baðaðstaða" við dæmi sem gefin eru um mögulega þjónustu á reitnum, til að taka af tvímæli. Eftir breytingu eru skipulagsákvæði fyrir reit VP-13 svohljóðandi:

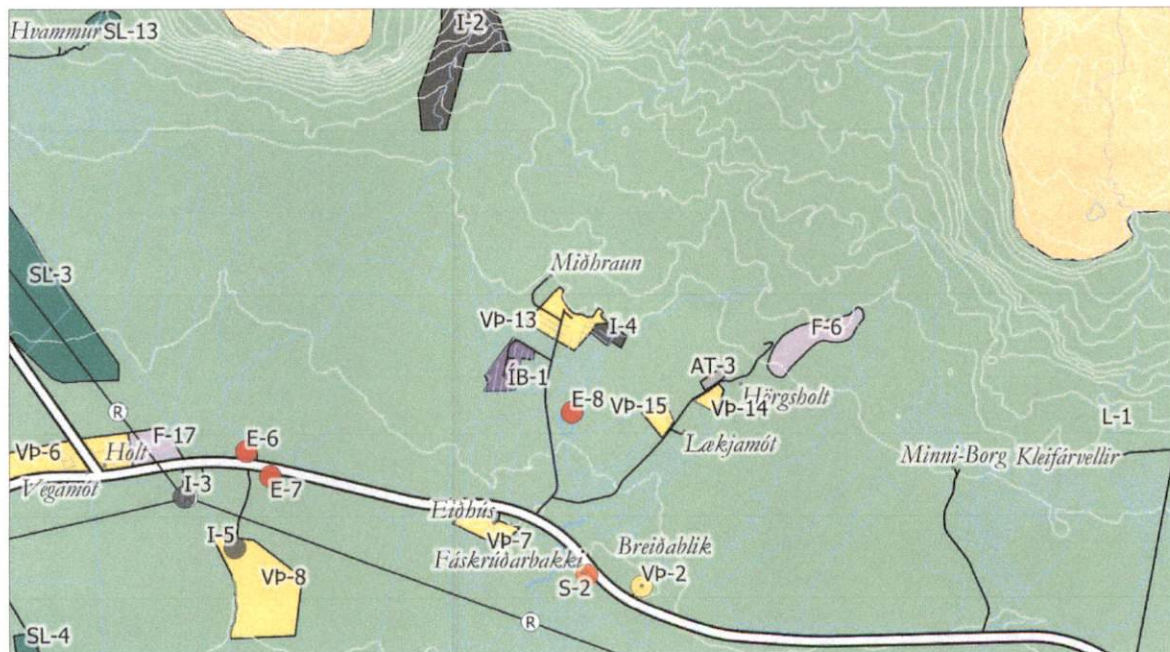
VP-13	Miðhraun 2 (10,1 ha)	Þjónusta fyrir ferðafólk og í tengslum við iðnaðarsvæði, s.s. baðaðstaða, gisting, verslun og veitingasala. Gert er ráð fyrir gistingu í allt að 20 frístundahúsum og þjónustuhúsi auk notkunar eldri mannvirkja á reitnum, að hluta til fastrar búsetu.
-------	----------------------	--

Breyting á uppdrætti

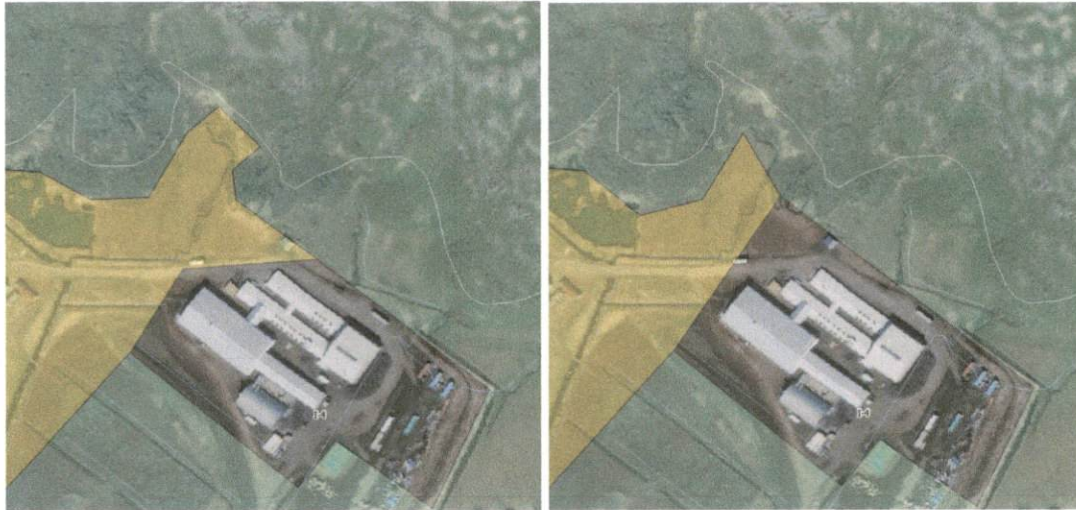
Breyting á uppdrætti felur það í sér að reitur VP-13 stækkar til norðurs að hraunjaðri um u.þ.b. 1.400 m² og inn á iðnaðarsvæði að austanverðu, líka um u.þ.b. 1.400 m². Stærðir þeirra reita sem við sögu koma verða leiðréttar í upp færðri greinargerð sem þessu nemur. Reitur VP-13 verður eftir breytingu 10,1 ha, stækkar um 3%.



Mynd 3: Myndin sýnir hluta af sveitarfélagsuppdrætti, skali 1:50.000, fyrir breytingu.



Mynd 4: Myndin sýnir hluta af sveitarfélagsuppdrætti, skali 1:50.000, eftir breytingu. Breytingin er á norðaustur horni reits VP-13 og er ekki mjög greinileg. Nánari skýring kemur fram á næstu mynd.



Mynd 5: Stækkuð mynd af afmörkun skipulagsreita, til skýringar.

Stefna og áætlanir

Ekki verður séð að fyrirhuguð breyting á landnotkun stangist á við aðrar áætlanir né heldur er búist við að breytingin rekist á við hagsmuni nágretta eða á svæðisvísu.

Í gildi er Svæðisskipulag Snæfellsness 2014-2026. Þar er meðal annars fjallað um "snæfellskt ferðalag" og sett eftirfarandi meginmarkmið:

Ferðalangar á Snæfellsnesi finni fyrir sterkum anda svæðisins, njóti góðrar þjónustu, spennandi upplifunar og áhugaverðrar afþreyingar á fjölbreyttum ferðaleiðum og áfangastöðum sem dreifast um allt svæðið. Snæfellsnes styrkist sem einn af megináfangastöðum ferðamanna á Íslandi.

Í greinargerð með Aðalskipulagi Eyja- og Miklaholtshrepps 2008-2028 eru sett m.a. eftirfarandi markmið í kafla 2.5 um þjónustu:

- Landeigendur geti nýtt jarðir sínar til þjónustu við ferðafólk og að sú atvinnugrein verði einn af burðarásum búsetu og þjónustu í sveitarfélaginu.
- Mannvirki og aðstaða sem tengist ferðaþjónustu hafi látlaust yfirbragð sem fellur vel að fallettri náttúrulegri umgjörð og spilli ekki ásynd sveitarinnar.
- Verslunar- og þjónustusvæði séu fyrir hendi ef áhugi er á rekstri slíkrar starfsemi.

Ennfremur er sett fram eftirfarandi markmið í kafla 2.4 um nýtingu orkuauðlinda:

Landeigendur geti nýtt jarðhitaauðlindina til að bæta lífsgæði og í atvinnuskyni, svo sem við ylrækt, iðnað og ferðaþjónustu.

Í kafla 2.4 í Landsskipulagsstefnu stendur „Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.“ Tillaga að breytingu sem hér er til umfjöllunar mun styrkja ferðaþjónustu í sveitarfélaginu, auka fjölbreytni í afþreyingu og dreifa ferðamennsku um sveitarfélagið.

Engin sértæk ákvæði um vernd náttúru- eða menningarminja gilda um svæðið en hraunið sem verzlunar- og þjónustusvæðið liggur að nýtur sérstakrar verndar sbr. ákvæði 61. greinar laga um náttúruvernd.

Málsmeðferð og rökstuðningur

Sveitarstjórn telur breytinguna sem hér hefur verið lýst svo óverulega að málsmeðferð skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 eigi við. Þar segir:

Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á gildandi aðalskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 30.–32. gr. og skal þá sveitarstjórn senda rökstudda tillögu um breytinguna til Skipulagsstofnunar. Niðurstaða sveitarstjórnar skal auglýst. Við mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg skal taka mið af því hvort hún hafi verulegar breytingar á landnotkun í för með sér eða sé líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila eða hafa áhrif á stór svæði. Fallist Skipulagsstofnun á tillögu sveitarstjórnar skal hún staðfesta tillöguna innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Fallist Skipulagsstofnun ekki á að um óverulega breytingu sé að ræða skal hún tilkynna sveitarstjórn um það og fer þá um málsmeðferð eins og um gerð aðalskipulags sé að ræða.

Skipulagsstofnun hefur gefið út gátlista fyrir mat á því hvort breyting á aðalskipulagi geti talist óveruleg. Þar eru settar fram spurningar sem svarað verður hér fyrir neðan. Svör við spurningunum jafngilda einnig umhverfismati breytingarinnar.

1a: Víkur tillagan verulega frá meginstefnu aðalskipulagsins?

Nei, tillagan er í samræmi við stefnu skipulagsins um eflingu ferðaþjónustu og nýtingu orkuauðlinda og gengur ekki gegn öðrum stefnuþáttum.

1b: Er ný landnotkunarskilgreining annars eðlis eða samræmist illa núverandi ástandi eða skilgreindri landnotkun á svæðinu? Til dæmis áform um athafna- eða iðnaðarsvæði á óbyggðu landi.

Nei, svo er ekki. Um er að ræða lítills háttar færslu á mörkum landnotkunarreita til þess að koma megi mannvirkjum fyrir á haganlegri hátt.

1c: Eykst umfang landnýtingar verulega umfram það sem fyrir er eða fyrirhugað samkvæmt skipulagi? Til dæmis áform um verulega aukningu á byggingarmagni eða starfsemi.

Nei, byggingarmagn er ekki í ósamræmi við skipulagsákvæði.

1d: Nýtur svæðið verndar svo sem vegna náttúru- og/eða menningarminja?

Nei, engin slík vernd er fyrir hendi. Að umræddum reit fyrir verzlun og þjónustu liggur nútímahraun sem nýtur sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd.

2a: Er stækkun reits eða landfræðilegt umfang nýs landnotkunarreits verulegt? Sem viðmið má almennt líta á 3 ha sem verulega breytingu, þótt það sé háð mati hverju sinni.

Nei, stækkun reits VP-13 er u.þ.b. 0,3 ha.

2b: Felur tillagan í sér ákvæði um byggingarmagn eða starfsemi sem hefur áhrif á stórt svæði?

Nei.

2c: Er tillagan líkleg til að hafa veruleg áhrif innan og/eða fyrir utan skipulagssvæðið? Getur til dæmis varðað umhverfisáhrif svo sem af völdum loftmengunar eða að fyrirhuguð uppbygging hafi áhrif á sambærilega landnotkun/landnýtingu annarsstaðar í sveitarfélaginu eða bein áhrif á aðliggjandi svæði.

Nei, ekki nein önnur áhrif en vænta hefði mátt að óbreyttu skipulagi með verslun og þjónustu þegar áformaða á umræddum stað.


3a: Er breytt landnotkun eða landnýting samkvæmt tillögunni líkleg til að hafa mikil áhrif á einstaka aðila, svo sem vegna hávaða, lyktar, titrings, ryks, ásýndar eða umferðar?

Nei, ekki nein önnur áhrif en vænta hefði mátt að óbreyttu skipulagi með verslun og þjónustu þegar áformaða á umræddum stað.

3b: Leiðir breytt landnotkun til þess að verðmæti eða hagnýting fasteignar skerðist umfram það sem vænta má miðað við óbreytta landnýtingu eða óbreytt skipulag?

Nei, landnotkun skv. breytingunni er í raun ekki frábrugðin þeirri sem gert er ráð fyrir í gildandi skipulagi.

Áritun


Oddviti
Eyja- og Miklaholtshrepps

Breyting þessi var samþykkt af sveitarstjórn Eyja- og Miklaholtshrepps þann 1.10.2020 í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Breyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 24.03/21 í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

