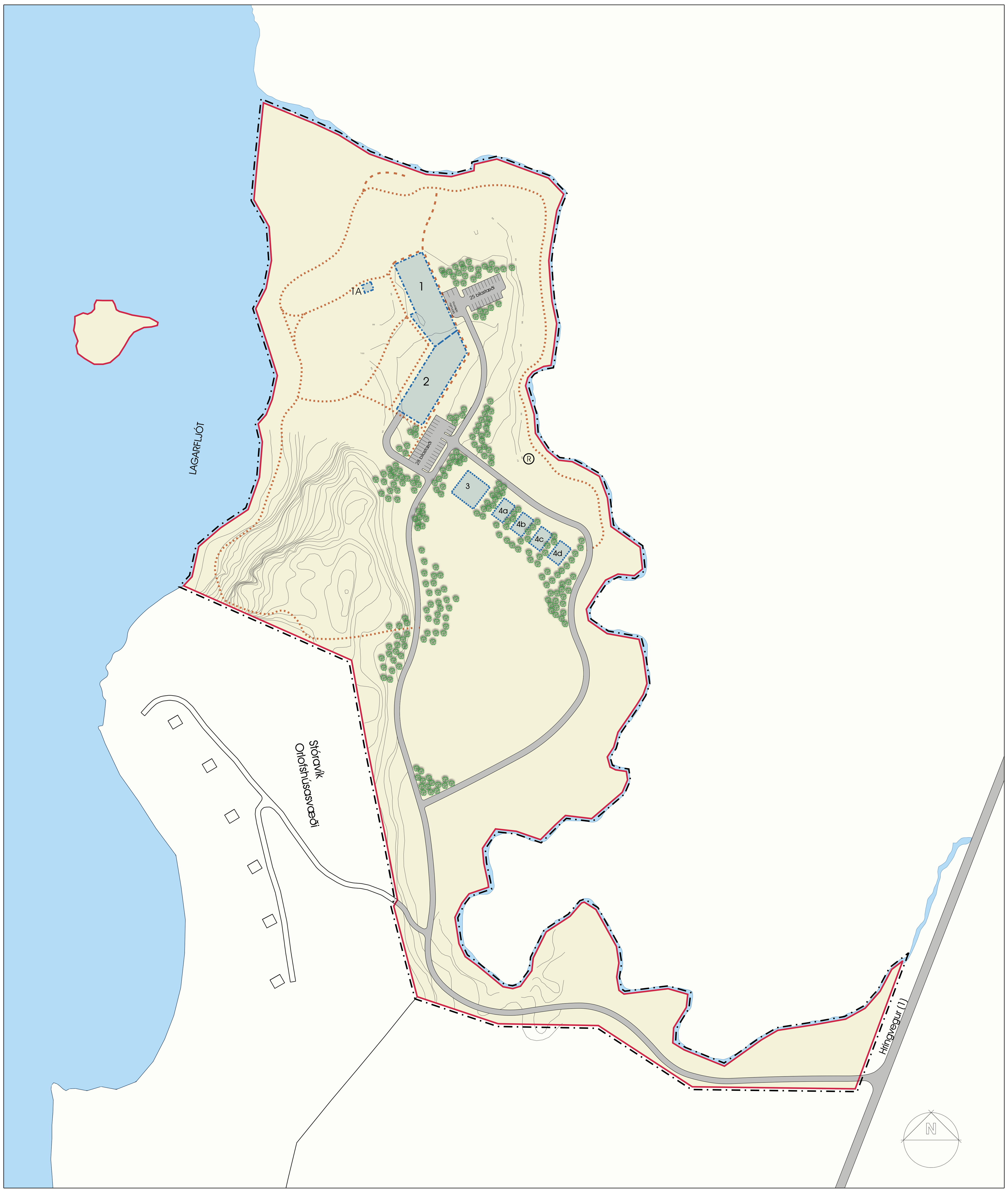
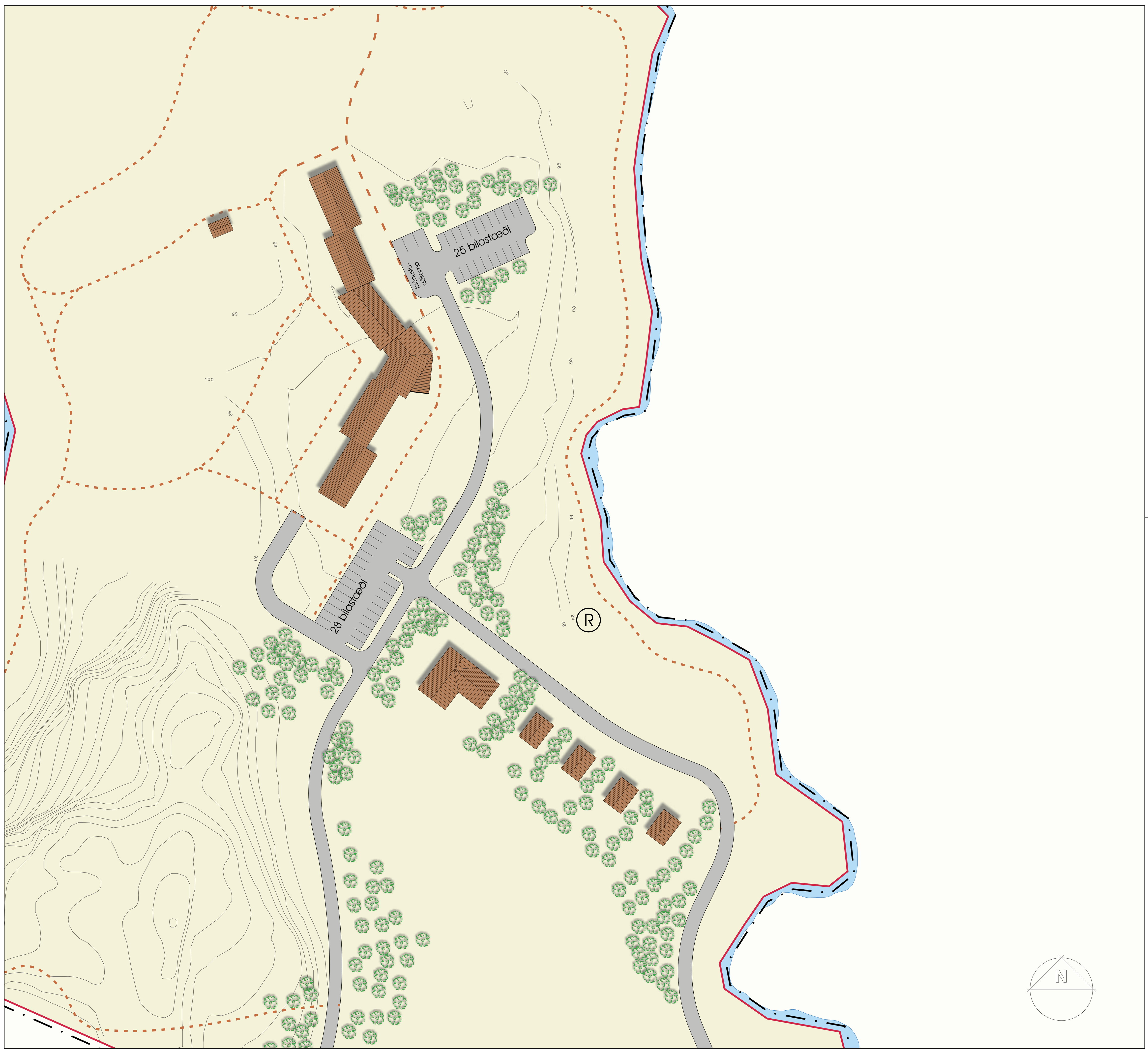


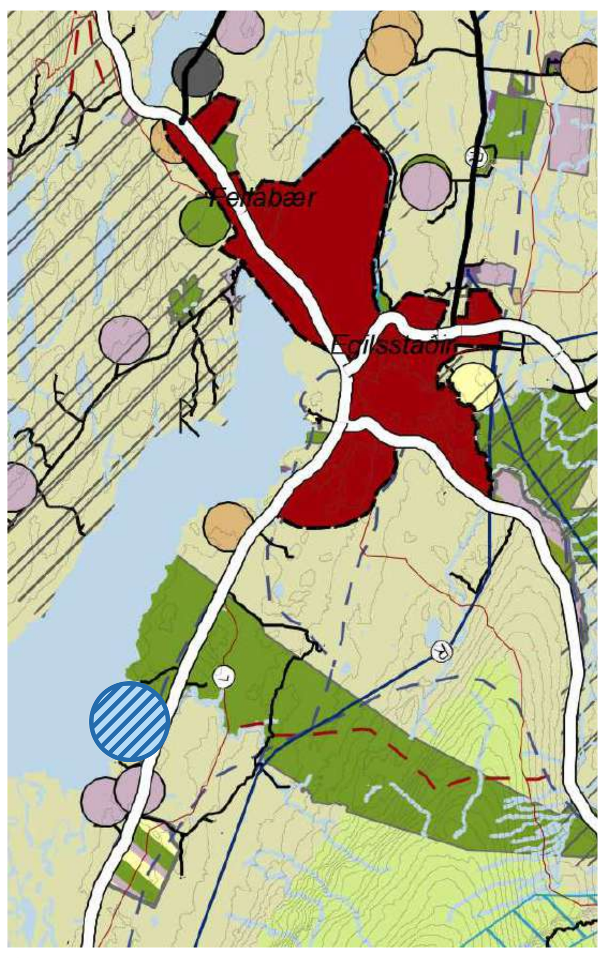
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, Mkv. 1:5000



SKÝRINGARUPPDRÁTTUR, Mkv. 1:2000

SKÝRINGAR

- Vegur, gata
- Göngustígur
- Byggingarreitur
- Byggingar (hugmynd)
- Rotþró
- Landamerki
- Skipulagsmörk
- Gróður



Úrdráttur úr aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028
Staðsetning deiliskipulagsins er merkt með bláum hring

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Staðhættir:

Skipulagssvæðið, sem hlotið hefur nafnið Álfaás, er 12.83 ha að stærð. Svæðið afmarkast af Höfðaá að austan og norðan, landamerkjum við Ketilsstaði og Stóruvík að sunnan og af Lagarfljóti að vestan Lítill hólmi undan landi Álfaáss tilheyrir landinu.
Skipulagssvæðið er að stærstum hluta frekar flatlent, en syðst og næst Fljótinu er allhár ás, brattur til vesturs.
Gróðurfar er dæmigert fyrir Miðhérað, sem hefur verið beitarfriðað í meira en tvo áratugi: Lyngmóar og birkikjarr á stöku stað og sjá má að sjálfsáið birki er í framrás. Hluti svæðisins var fyrrum nytjaður fyrir kartöflugarða og sjást þess merki í gróðurfari svæðisins.
Höfðaá er vatnslítil á sem bugðast meðfram svæðinu að austan og norðan. Áin rennur fram af allháum kletti skammt frá Lagarfljóti og myndar formfagran foss.
Vegur liggur frá Hringvegi (1) að orlofshúsasvæði Starfsmannafélags Landsbankans í Stóruvík.

Vegir og veitur:

Vegur sem tengist Hringvegi (1) liggur að orlofshúsasvæðinu í Stóruvík. Gert er ráð fyrir að vegir um skipulagssvæðið tengist þessum vegi, skammt austan við landamerki Stóruvíkur.
Gert er ráð fyrir að byggingar á skipulagssvæðinu fái heitt og kalt vatn frá Hitaveitu Egilsstaða og Fella (HEF), en lagnir frá Vallaveitu HEF liggja að Stóruvík, þvert yfir skipulagssvæðið, frá austri til vesturs.

Mannvirki og minjar:

Engar byggingar eða sýnilegar minjar um byggingar er að finna á skipulagssvæðinu. Einu "mannvirkin" sem sjá má eru gamlir kartöflugarðar, sem nú eru graslendi, þar sem kjarr og annar villtur gróður er að taka yfir með árunum.
Áður en deiliskipulag þetta verður afgreitt og staðfest mun fara fram minjakönnun á svæðinu öllu, í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80 / 2012.

Byggingarreitir og byggingar:

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir númeraðir byggingarreitir.
Á byggingarreit 1 (1.455m^2) er gert ráð fyrir einni byggingu með allt að 18 gistieiningum og veitingaaðstöðu, ásamt þjónusturýmum, geymslum og gestamóttöku.
Hámarks byggingarmagn er 701 m^2.
Bygging á reitnum skal vera á einni hæð, með hámarks byggingarhæð 6,5 m yfir gólfkóta.
Val á byggingarefnum, áferð og litum er óbundið.
Á byggingarreit 1a (42 m^2) er gert ráð fyrir allt að 40m^2 aðstöðuhúsi við heita potta (búningsaðstöðu). Hámarks byggingarhæð 4,5 m yfir gólfkóta.
Val á byggingarefnum, áferð og litum er óbundið.

Á byggingarreit 2 (1.438 m^2) er gert ráð fyrir einni byggingu með allt að 20 gistieiningum, ásamt þjónusturýmum.
Einnig tengibyggingu við hús á byggingarreit 1.
Hámarks heildar byggingarmagn er 760 m^2, auk allt að 200 m^2 viðbótarrými í kjallara undir suðurenda byggingar á reitnum. Samtals 960 m^2.
Bygging á reitnum skal vera á einni hæð, með hámarks byggingarhæð 7,5 m yfir gólfkóta jarðhæðar.
Val á byggingarefnum, áferð og litum er óbundið.

Á byggingarreit 3 (400 m^2) er gert ráð fyrir íbúðarhúsi á einni eða tveimur hæðum og með 1 - 4 íbúðum. Engin skilyrði eru sett um stærð, heildarhæð, byggingarefni, liti eða áferð, umfram það sem gildandi byggingarreglugerð kveður á um.

Á byggingarreitum 4a, 4b, 4c og 4d (150 m^2) er gert ráð fyrir að byggja íbúðir fyrir rekstur gistiþjónustu eða starfsfólk, eitt hús á hverjum reit.
Hvert hús má vera allt að 60 m^2 að stærð og á einni hæð, eða einni hæð og nýtanlegu risi. Byggingarefni er timbur.
Mesta heimila byggingarhæð er 7,5 m.

Vegna bygging á byggingareitum 1 og 2 er gert ráð fyrir samtals 50 almennum bílastæðum, auk þriggja stæða fyrir ökutæki hreyfihamlaðra.

Bílastæði verða eftir þörfum við aðra byggingarreiti.

UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSINS

Í umhverfismati deiliskipulagsins eru bornir saman tveir kostir, annars vegar óbreytt núverandi ástand (0-kostur) og notkun svæðisins og hins vegar framkvæmdir samkvæmt deiliskipulaginu (D-kostur). Um er að ræða huglægt mat á þeim efnisþáttum sem teljast mikilvægastir með tilliti til sjálfbærrar þróunar umhverfis og samfélags. Hverjum þætti eru gefnar einkunnir sem hér segir:

++	Verulega jákvæð umhverfisáhrif
+	Frekar jákvæð umhverfisáhrif
0	Hvorki jákvæð né neikvæð umhverfisáhrif
-	Frekar neikvæð umhverfisáhrif
- -	Verulega neikvæð umhverfisáhrif

Veðurfar og loft			0	D	
Hnattrænt	veðurfar	gróðurh. áhrif			Ekki lagt mat á hnattræn áhrif
	ósonlag	þynning			
	loftgæði	mengun			
Staðbundið	veðurfar	loftgæði	0	0	Engin áhrif á loftgæði
		vindur / skjól	0	+	Aukið skjól með auknum trjágróðri
	loftgæði	mengun	0	0	Engin áhrif á loftgæði

Vatn			0	D	
Yfirborðsvatn	vatnsgæði	mengun	0	0	Engin áhrif á yfirborðsvatn
Grunnvatn	vatnsgæði	mengun	0	0	Engin áhrif
	flæði	sveiflur	0	0	Engin áhrif

Land			0	D	
Jarðvegur	mengun /rof		0	0	Engin áhrif. Rofhætta er ekki til staðar í hvorugu tilfellinu
Landslag	svipmót		0	0	Lítið byggingarmagn miðað við stærð svæðis í heild

Vstkerfi			0	D	
Gróður / skógur	fjölbreytni	tegundir	0	+	Landið er beitarfriðað. Gróður mun verða fjölbreyttari með tímanum
Dýralíf	fjölbreytni	tegundir	0	-	Dýralíf mun trúlega minnka

Heilsa og öryggi			0	D	
Heilsufar	sjúkdómar				Á ekki við
Óþægindi	hávaði		0	0	Engin áhrif
	lykt / ljós		0	0	Engin áhrif
	titringur				Á ekki við
Náttúruvá	flóð				Á ekki við
	jarðskjálftar				Á ekki við
	ofviðri				Á ekki við
Öryggi	umferð		0	-	Nær engin áhrif, en aukin umferð getur kallað á aukna slysahættu
	afbrot				Á ekki við

Hagrænir / félagsl. þættir			0	D	
Íbúar	þróun		0	+	Uppbygging gæti haft jákvæð áhrif á íbúaþróun
	samsetning		0	0	Á ekki við
Þjónusta	verslun		0	+	Uppbygging getur aukið veltu í verslunum á Egilsstöðum
	önnur þjónusta		0	+	Uppbygging kallar á vöxt í þjónustugreinum
Byggð og verðmæti	íbúðir		0	0	Óviss áhrif
	atvinnu-húsnæði		0	0	Óviss áhrif
	götur og veitur		0	0	Engin áhrif
Byggðamynstur	þéttleiki / skipulag				Á ekki við

Minjar			0	D	
Náttúruminjar			0	+	Aðgengi að Höfðaá og Höfðaárfossi mun batna
Menningarminjar			0	0	Finnist menningarminjar á svæðinu mun það auka verðgildi þess og stuðla að verndun

Landslag			0	D	
Náttúrulandslag	Heildir / víðerni				Á ekki við
	ósnortið / breytt		0	0	Svæðið allt ber vitni um nýtingu fyrri tíma og er þannig séð ekki ósnortið
	sérstaða		0	0	Óveruleg sérstaða
Menningarlandsl.	sögulegt gildi		0	0	Lítið sögulegt gildi

Breytingar frá áður auglýstri tillögu:

15.03.2021.
Byggingarreitur 2 stækkaður og tengdur byggingarreit 1, þannig að kostur verði á að byggingar á reitunum geti tengst með sérstakri tengibyggingu.
Gistieiningum á reit 2 fjölgað úr 18 í 20.
Heildar byggingarmagn á reit 2 aukið úr 480 m^2 í 960 m^2. Þar af 200 m^2 í kjallara undir suðurenda, ætluðum sem þjónusturými.

Stærð bílastæða við reiti 1 og 2 aukin og stæðum fjölgað í samtals 53 stæði.

Bætt við byggingarreit 1a, fyrir aðstöðuhús við heita potta.

Skilmálum fyrir byggingarreit 3 breytt, þannig að þar megi byggja íbúðarhús með allt að 4 íbúðum í stað einnar.

Skilmálum fyrir reiti 4a, 4b, 4c og 4d breytt þannig að nýta megi hús á reitunum fyrir gistiþjónustu eða sem starfsmannaíbúðir.

21.10.2021
Mati vegna menningarminja breytt úr jákvæðu í hlutlaust

Múlaþing

AFGREIÐSLA DEILISKIPULAGTILLÖGUNNAR

Umhverfis- og framkvæmdaráð Múlaþings og heimastjórn Fljótsdalshéraðs samþykkja að auglýsa skipulagstillögu þessa að nýju.

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá og með

____________________ til og með ____________________
í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123 / 2010

Heimastjórn Fljótsdalshéraðs samþykkti deiliskipulagstillögu þessa

þann ____________________2021

____
skipulagsfulltrúi Múlaþings

Deiliskipulag þetta tók gildi með birtingu í B-deild stjórnartíðinda
nr. ________ / __________

STRYMPA SKIPULAGSRÁÐGJÖF
ÞÓRHALLUR PÁLSSON ARKITEKT FAÍ
EIÐAVÖLLUM 2 - 701 EGILSSTAÐIR
Sími 863 3682 / strympa@strympa.is
Kt. 160152-3899 / Vsk. 85634

ÁLFAÁS
Völlum, Múlaþingi

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR
SVÆÐI FYRIR VEITINGA- OG GISTIÞJÓNUSTU

verkkaupi	1001 NÓTT ehf
hannað/teiknað	ÞP
yfirfarið/samþykkt	ÞP
mkv	1:2000 / 1:1000 (A1)
dags	16.03.2021

16-024 1624-03

verknr teikning breyt