

Miðbær Egilsstaða

Tillaga til auglýsingar
um breytingu á Aðalskipulagi Fljótshálsa 2008-2028

sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

31. mars 2023



Múlaþing

ATA

A1634-001-U04

Aðdragandi og forsendur

Fyrirhuguð er veruleg umbreyting og uppbygging í miðbæ Egilsstaða. Árið 2006 var samþykkt deiliskipulag í kjölfar hugmyndasamkeppni en það komst að litlu leyti til framkvæmda. Árið 2021 var þetta deiliskipulag endurskoðað, m.a. með vistvæn sjónarmið að leiðarljósi, með gildistöku þann 14. júlí 2021.

Deiliskipulagið nær til reita með auðkenni M1 og O32 í Aðalskipulagi Fljótaldalshéraðs 2008-2028 og er í samræmi við skilmála sem þar eru settir, að teknu tilliti til skilgreiningar miðsvæða í þeirri skipulagsreglugerð sem gildi við móttöku og gildistöku aðalskipulagsins, nr. 400/1998. Vegna þess að skilmálarnir eru tiltölulega almenns eðlis vill sveitarstjórn Múlaþings renna traustari stoðum undir stefnumörkun fyrir reit M1 á aðalskipulagsstigi með því að hnykkja á sýn um uppbygginguna sem mótuð hefur verið á deiliskipulagsstigi.



Myndin sýnir hluta af þéttbýlisuppdrætti fyrir Egilsstaði í Aðalskipulagi Fljótaldalshéraðs 2008-2028, þar sem mörk deiliskipulags miðbæjar eru sýnd með blárrí brotalínu. Deiliskipulagið nær til reita M1 og O32.

Áform um uppbyggingu

Í deiliskipulagi miðbæjar er gert ráð fyrir göngugötu gegnum svæðið og húsum með ýmis hlutverk beggja vegna við hana. Um er að ræða fjölbreytt íbúðar-, verslunar- og þjónustuhúsnæði, þar sem verslun og þjónusta er almennt á jarðhæðum og íbúðir á efri hæðum. Íbúðir verða í nær öllum nýjum byggingum.

Byggðin verður almennt lágrest og byggingar ekki hærri en fimm hæðir. Gert er ráð fyrir endurhönnun Fagradalsbrautar til þess að hún fái yfirbragð bæjargötu og umferðarhraði lækki.

Við suðurenda göngugötunnar er gert ráð fyrir samkomusvæði.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á reitnum sé um 92.000 m² og 161 íbúð. Til þess að gefa svigrúm fyrir minni háttar breytingar á deiliskipulagsstigi er settur rammi í

aðalskipulagsskilmálum (sjá hér fyrir neðan) um 180 íbúðir. Enginn íbúðafjöldi er tilgreindur í þeim skilmálum reitsins sem nú eru í gildandi aðalskipulagi.

Líkleg þróun íbúafjöldans og þörf fyrir íbúðir

Nú þegar eru í miðbænum (reit M1) 43 íbúðir sem standa við Lagarás (20 íbúðir), Selás (1 íbúð) og Miðvang 6 (22 íbúðir). Gera má ráð fyrir að 137 íbúðir til viðbótar, sem aðalskipulagsbreytingin mun heimila, geti hýst um 340 íbúa. Íbúafjöldi Egilsstaða og Fellabæjar er núna samanlagt um 3.000 og því skapast rými fyrir um 11% fjölgun á þessum reit.

Í húsnæðisáætlun fyrir sveitarfélagið, sem samþykkt var í febrúar s.l. er sett fram háspá um 1,5% fjölgun í þéttbýliskjörnum sveitarfélagsins, þó með þeirri undantekningu að næstu þrjú árin gerir háspá ráð fyrir 2% íbúafjölgun á Egilsstöðum og í Fellabæ. Fram kemur að uppsöfnuð íbúðapörf í þessum þéttbýlistöðum árið 2032, skv. háspá, er 290.

Á Egilsstöðum og Fellabæ er gert ráð fyrir að fjölgun íbúa verði drifin áfram af áframhaldandi vexti í þjónustu og verslun, sérfræðiþjónustu, ferðaþjónustu og millilandaflugvöllurinn á Egilsstöðum verði sterk miðstöð ferðaþjónustunnar á Austurlandi með reglulegu millilandaflugi. Ef það markmið næst, leiðir það t.d. til að ferðaþjónustan verði í ríkara mæli heils árs atvinnugrein sem kallar á fleiri fjölbreytt þjónustustörf í sveitarfélaginu öllu.

Í samræmi við þær almennu breytingar sem eru að verða á fjölskyldugerðum má búast við að eftirspurn í framtíðinni verði tiltölulega meiri eftir smærri íbúðum í grennd við þjónustukjarna. Það er því ekki óvarlegt að ætla miðbæjarsvæðinu tiltölulega stóran hlut í þeirri fjölgun íbúða sem húsnæðisáætlunin gerir ráð fyrir.

Staðhættir og umhverfi

Allt land sem reitur M1 nær til er þegar raskað.

Byggðin á Egilsstöðum er almennt lágreist og uppbyggingaráformin í miðbænum því í góðu samræmi við eldri byggð, bæði þá sem fyrir er á reitnum og á aðlægum svæðum.

Reiturinn liggur að fjölförnum gatnamótum en nokkur breyting getur orðið á umferðinni vegna áforma um nýja vegtengingu við göng undir Fjarðarheiði. Kynnt hefur verið breyting á aðalskipulagi vegna þessa en ferlinu er ekki lokið.

Breyting á aðalskipulagi

Engin breyting er gerð á uppdráttum aðalskipulagsins en lögð er til breyting á skilmálum reits M1 sem koma fram í kafla 9.2 en þeir hljóða svo fyrir breytingu:

M1 Miðbæjarkjarni á Egilsstöðum

Heimilarnir eru nýbyggingar, viðbyggingar og stækkanir þannig að það falli að landi, yfirbragði byggðar sem fyrir er og hlutverki svæðisins sem miðkjarna.

Leitast verði við að þetta byggðina þar sem tækifæri er til og að beina nýrri verslun og þjónustu á miðsvæði.

Ásýnd byggðarinnar verði aðlaðandi og frágangur gatna og torgsvæða sé vandaður, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Leitast verði við að nota náttúruleg efni sem vísa til einkenna byggðarinnar.

Eftir breytingu hljóði skilmálarnir þannig:

M1 Miðbæjarkjarni á Egilsstöðum

Heimilar eru nýbyggingar, viðbyggingar og stækkanir þannig að það falli að landi, yfirbragði byggðar sem fyrir er og hlutverki svæðisins sem miðkjarna.

Gert er ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustufyrirtækja, þjónustustofnana og íbúða. Byggingarmagn verði allt að 100.000 m² á mest fimm hæðum og allt að 180 íbúðir. Íbúðir séu almennt ofan jarðhæðar eða á sérstökum íbúðalóðum.

Ásýnd byggðarinnar verði aðlaðandi og frágangur gatna og torgsvæða sé vandaður, s.s. hvað varðar yfirborðsefni, gróður og lýsingu. Leitast verði við að nota náttúruleg efni sem vísa til einkenna byggðarinnar. Áhersla verði lögð á vistlegt gönguumhverfi, skjólsæl rými og vistvænar ofanvatnslausnir.

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 (sjá www.landsskipulag.is) er fjallað um búsetumynstur og dreifingu byggðar í 3. kafla. Þar segir m.a.:

Þróun þéttbýlis og fyrirkomulag byggðar stuðli að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna.

Nánnar í grein 3.3.1:

Við skipulagsgerð sveitarfélaga og gerð sóknaráætlana landshluta verði skilgreindir meginkjarnar í hverjum landshluta og vinnusóknar- og þjónustusvæði þeirra. Uppbyggingu, þar á meðal samgangna, verði hagað þannig að hún sé til þess fallin að styrkja kjarnana sem sjálfbæra burðarása viðkomandi nærsamfélags.

Í grein 3.1 segir:

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þétttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

Nánnar í grein 3.2.2:

Í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar og atvinnuhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

Í Svæðisskipulagi Austurlands 2022-2044 segir m.a.:

Þéttbýlisstaðir styrkist sem öflugar einingar í sterku fjölkjarna samfélagi þéttbýlis og dreifbýlis.

Unnið verði að því að styrkja alla þéttbýlisstaði með uppbyggingu atvinnulífs, þjónustu og íbúðarhúsnæðis og með bættri aðstöðu til útivistar og annarrar afþreyingar.

Byggingarmynstur í þéttbýli styðji við virka og um leið vistvæna ferðamáta.

Fyrirkomulag landnotkunar, þéttleiki byggðar og útfærsla gatna og stígakerfis, miði við að helsta þjónusta sé í að hámarki 15 mínútna göngu- eða hjólafæri frá heimilum. Í þeim tilgangi verði stuðlað að þéttingu innan núverandi byggðar fremur en útpenslu.

Götuhönnun miði að því að hægja á bílaumferð og tryggja öryggi og gott aðgengi að þjónustu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Byggðamynstur í þéttbýli styðji við fjölbreytta húsakosti.

Skipulag þéttbýlis gefi kost á fjölbreyttum húsaagerðum og íbúðastærðum til að svara þörfum ólíkra félagshópa.

Í greinargerð með Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 stendur eftirfarandi í kafla 3, Stefna Fljótsdalshéraðs:

Það er stefna Fljótsdalshéraðs að búa sem best í haginn fyrir almennan atvinnurekstur og þjónustu við íbúa. Fjölbreytt og örvandi samfélag, fagurt umhverfi í byggð og náttúru og vönduð stjórnýsla geri búsetu og starfsemi á Fljótsdalshéraði eftirsóknarverða og framsækna.

Það er stefna Fljótsdalshéraðs að vera miðstöð verslunar og þjónustu á Austurlandi og eitt af öflugustu kjarnasvæðum á landinu. Með nýjum miðbæ á Egilsstöðum vill sveitarfélagið leggja sitt af mörkum til að bæta þjónustu og lífsgæði íbúa á Austurlandi öllu.

Stefna sú sem hnykk er á í tillögu um breytta skilmála fyrir reit M1 og þegar hefur verið útfærð í deiliskipulagi er í góðu samræmi við alla ofangreinda stefnumörkun.

Ekki er vitað um neinar náttúru- eða menningarminjar innan reitsins sem taka þarf sérstakt tillit til. Þó gilda ákvæði minjalaga um að stöðva þurfi framkvæmdir og láta framkvæma vettvangskonun ef áður ókunnar minjar finnast. Húsakönnun og fornleifaskráning var unnin fyrir deiliskipulagssvæðið þar sem fram kom að á svæðinu eru hús sem eru metin með miðlungs og hátt varðveislugildi.

Umhverfismat

Tillagan felur ekki í sér neina verulega stefnubreytingu, aðeins útfærslu á almennari stefnu sem fram kemur í gildandi aðalskipulagi. Eins og rakið er hér fyrir ofan er sú útfærsla í góðu samræmi við Landsskipulagsstefnu 2015-2026, Svæðisskipulag Austurlands 2022-2044 og almenna stefnumörkun í aðalskipulaginu sjálfu.

Þétting byggðar á miðsvæðinu kann að auka bílaumferð innan þess og í næsta nágrenni en umferðin myndi aukast enn meira ef þessari byggð væri dreift og höfð lengra frá verslunum og þjónustu.

Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010. Lýsing og tillaga á vinnslustigi var kynnt sameiginlega í febrúar 2023. Engar efnislegar athugasemdir bárust.

Umsagnaraðilar eru:

- Aðliggjandi sveitarfélög
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands (HAUST)
- Minjastofnun Íslands

- Umhverfisstofnun
- Slökkvilið Múlaþings

Tillagan er nú auglýst og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og síðan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Aðalskipulagsbreytingin tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.