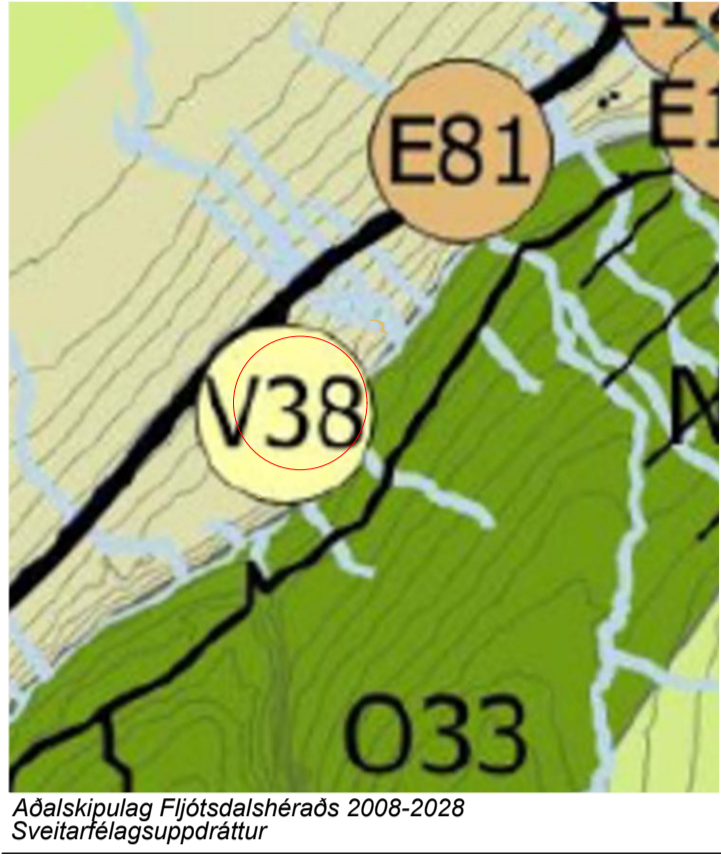


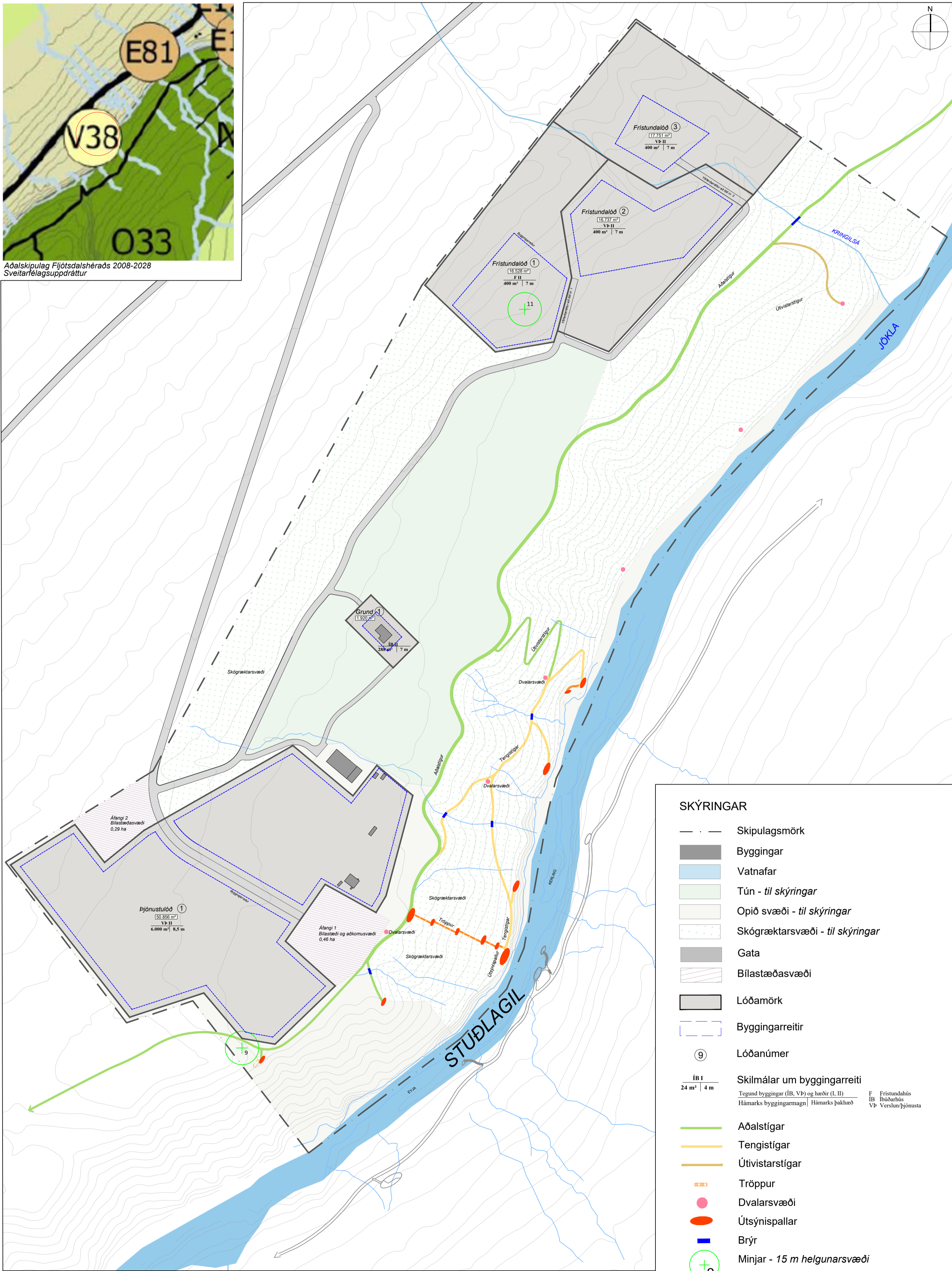


FERÐAÞJÓNUSTA AÐ GRUND, JÖKULDAL

Deiliskipulag - tillaga



Aðalskipulag Fljótisdalshéraðs 2008-2028 Sveitarfélagsuppráttur



VIÐFANGSEFNI OG FORSENDUR

Deiliskipulag fyrir ferðaþjónustu að Grund á Jökuldal er sett fram í greinargerð þessari með skipulagsupprætti. Skipulagið er unnið á Teiknistofu Norðurlands fyrir hönd landeigenda. Eignarhald skipulagssvæðisins er á höndum Jökuldals slf. sem er í eigu Stefaniu K. Karlsdóttur, Jakobs Karlssonar og Grétars Karlssonar.

Tilgangur skipulagsins er að setja fram skilmála fyrir framtíðaruppbyggingu á ferðaþjónustu að Grund. Markmið skipulagsins er að bæta aðgengi og auka öryggi ferðamanna við Stuðlagil og tryggja verndun náttúru. Viðfangsefni skipulagsins taka mið af því að mannvirkni og efnisval falli vel að umhverfi og styrki upplifun af svæðinu.

Skipulagssvæðið er 33,1 ha að stærð og nær yfir landareign Grundar við Stuðlagil. Innan skipulagssvæðis eru bílastæði, aðstaða fyrir ferðamenn og útsýnissvæði við Stuðlagil. Landslag einkennist af skógrækt, lágvöxnum gróðri og skríusvæðum í giljum meðfram Jökulsá á Dal. Straumur ferðamanna hefur aukist verulega á svæðinu og mikilvægt að uppbyggingu verði haldið áfram til að auka öryggi og upplifun ferðamanna og stuðla að náttúruvernd.

TENGLI VIÐ AÆTLANIR

Aðalskipulag Fljótisdalshéraðs 2008-2028

Skipulagssvæðið er á landnotkunarreit fyrir verslun og þjónustu V38 og útivistarsvæðið við Stuðlagil er á opnu svæði til sérstakra nota númer O33 í Aðalskipulagi Fljótisdalshéraðs 2008-2028 (m.s.br.). Nærleggjandi landnotkun er landbúnaðarsvæði og óbyggð svæði. Samhliða vinnu við rammahluta aðalskipulags var gerð aðalskipulagsbreyting fyrir uppbygging ferðaþjónustu við Hákonarstaði, Klaustursel og Grund. Skilmálar aðalskipulags um landnotkunarreit V38 eru eftirfarandi:

V38: Grund í Jökuldal, ferðaþjónusta

Gisti- og þjónustuhús á ferðaþjónustusvæði Grundar við Stuðlagil með gönguleiðum að Stuðlagili og nágrenni. Hámarks byggingarmagn á þjónustulóð fyrir ferðaþjónustu 6000 m² og byggingar á allt að tveimur hæðum. Mannvirki falli vel að umhverfi og taka ber tillit til ásynðar beggja vegna árfarvegans. Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir ferðaþjónustusvæði Stuðlagils og deiliskipulag.

Rammahluti aðalskipulags: Stuðlagil

Deiliskipulagið og framkvæmdir tengt ferðaþjónustu við Grund eru í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir ferðaþjónustu- og áfangastaðinn Stuðlagil um uppbyggingu stígakerfis og mannvirkja. Með rammahluta er unnin nánari útfærsla á stefnum Aðalskipulags Fljótisdalshéraðs 2008-2028 og sett fram stefna um þróun svæðisins við Stuðlagil sem áfangastaður fyrir ferðamenn. Markmið rammaskipulagsins er að öll framtíðaruppbygging eflir ferðamennsku samhliða annarri atvinnustarfsemi en um leið dragi úr álagi á viðkvæm svæði, tryggi öryggi og ánægjulega upplifun gesta.

Deiliskipulag

Á hluta skipulagssvæðisins var í gildi deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn Fljótisdalshéraðs 20. maí 2020 og auglýsing þess efnis birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. júní 2020. Deiliskipulag þetta er heildarendurskoðun á eldra skipulagi sem fellur úr gildi með gildistöku á nýju deiliskipulagi en efnistöku voru höfð til hljóðsónar.

DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

Lóðarmörk og byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru lóðarmörk skilgreind á hnitsettum grunni. Byggingarreitir eru afmarkaðir og skilgreint nýtingarhlutfall um hámarks byggingarmagn. Fyrirhugað uppbygging mun gerast í áföngum og eru byggingarreitir stórir þannig að verslunar- og þjónustuhús geti myndað þyrpingu af byggingum sem falla vel að landslagi. Byggingar skulu rúmast innan byggingarreita en þó mega þakbrúnir, svalir og stígapallar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingareit. Vanda skal frágang í kringum allar byggingar á svæðinu og skal frágangur fylgja fyrirmælum gildandi byggingarreglugerðar. Lögð er áhersla á aðgengi allra eins og hægt er og í samræmi í heildarásýnd svæðisins. Byggingar skulu falla vel að landslagi og hús neðar í landi mega ekki skerða útsýni af þeim lóðum sem eru ofar. Á lóðum skal gera ráð fyrir sorggeymslum með góðri aðkomu og með hlíðsjón af reglum sveitarfélagsins um meðhöndlun og hirðingu sorps í dreifbýli. Uppbygging á svæðinu skal vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem gilda við útgáfu byggingarleyfis og framkvæmdaleyfis.

Íbúðarlóð - Grund 1

Á lóðinni er íbúðarhús með kjallara. Nýtingarhlutfall lóðar er 0,15 og byggingar mega vera 2 hæðir með hámarks þakhæð 7 m.

Þjónustulóð 1

Ein stór lóð er skilgreind sem þjónustulóð fyrir ferðaþjónustu. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu fyrir ferðatengda starfsemi, þjónustu, gistingu, tjaldsvæði og tilheyrandi aðstöðu. Hámarks byggingarmagn er 6.000 m² og mega byggingar vera 2 hæðir með hámarks þakhæð 8,5 m, þakform frjálst. Heimilaður fjöldi gesta/gistirúma er 300 manns og áætlaður fjöldi daggesta allt að 1200 manns. Fyrirhugað sala á

gistingu er háð starfsleyfi heilbrigðisnefndar samkvæmt lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Sala á veitingum er háð starfsleyfi heilbrigðisnefndar skv. lögum nr. 93/1995 um matvæli.

Fristundalóðir 1, 2 og 3

Þrjár lóðir eru skilgreindar sem fristundalóðir þar sem gert er ráð fyrir byggingu fristundahúsa og er hámarks byggingarmagn 400 m². Byggingar mega vera 2 hæðir og hámarks þakhæð 7 m.

Aðkoma, bílastæði og stígakerfi

Aðkoma að svæðinu er um veltengingu frá Jökuldalsvegi. Við aðkomu að svæðinu eru bílastæði (áfangi 1) þar sem einnig er gert ráð fyrir a.m.k. 4 rútustæðum og bílastæðum fyrir hreyfihlaða. Fyrirhugað er að koma upp rafhleðslustæðum í samræði með Rarik varðandi rafmagn á svæðinu. Bílastæði eru fyrir gesti ferðaþjónustu á skipulagssvæðinu. Bílastæðasvæðum er skipt í áfanga 1 sem er 0,46 ha að stærð og áfanga 2 sem er 0,3 ha. Svæðin byggjast upp í áföngum í samræmi við ferðamannafjölda og eftirspurn.

Innan skipulagssvæðis eru aðalstígar, tengistígar og útivistarstígar sem eru í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags. Aðalstígar eru megin samgönguæðar stígakerfisins fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og tengja saman ferðaþjónustu- og áfangastaði. Aðalstígar eru með malaryfirborði og 1,4-3 m breiðir. Þegar breidd aðalstíga er undir 2,5 metrum þarf að tryggja að kantar þoli akstur neyðarbíla. Tengistígar eru upplifunar- og útsýnistígar sem leiða gesti á öruggan hátt að útsýnissvæðum við Stuðlagil. Uppbygging tengistíga felur í sér mannvirkjagerð með göngupöllum og tröppum með handrjúðum. Að öðru leyti er vísað í skilmála rammaskipulagsins, kafla 6.3.4 um aðalstíga og 6.3.6 og 8. kafla um tengistíga og mannvirkni. Um útivistarstíga gilda skilmálar í kafla 6.3.5 í rammaskipulagi. Gert er ráð fyrir að innan lóðarmarka verði stígar sem tengja byggingar og dvalarsvæði lóða við stígakerfi Stuðlagils. Reiðstígar eru ekki hluti af deiliskipulaginu en ef reiðmennska eykst innan svæðis verða reiðleiðir byggðar upp aðskildar frá annarri umferð.

Skilti, dvalar- og útsýnissvæði

Meðfram aðalstígum eru áningarstaðir á um 500-1000 metra millibili. Á dvalarsvæðum skal koma fyrir bekk úr náttúrulegum efnivið eða lautarborði og upplýsingaskiltum með fróðleik um svæðið, sögu og náttúru. Nánar er fjallað um hönnunarviðmið fyrir dvalarsvæði í kafla 6.3.8 í rammaskipulagi. Skilti og merkingar eru í samræmi við 7. kafla rammaskipulagsins þar sem settir eru fram staðlar um liti og efnisval fyrir skilti samkvæmt samræmdu kerfi Vegrúnar.

Við upplifunarsvæðið í Stuðlagili er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu útsýnissvæða með tengistígum og útsýnispöllum. Á skipulagsupprætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning sem ákvarðast nánar við verkhönnun. Útlit mannvirkja og efniviður er í samræmi við hönnunarviðmið í kafla 8 um mannvirkni í rammaskipulagi. Samræmt útlit mannvirkja styrkir upplifun og heildarásýnd svæðisins. Lagt er til að mannvirkni hafi sporriksjúlaga form og efniviður hafi langan líftíma sem fellur vel að umhverfi Stuðlagils þ.e. lerki, ryðfritt stál, mósksvagrindur og steinsteypa.

Veitur

Neysluvatn á Grund er aflað úr uppsprettu í fjalli og er gilt starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Austurlands um vatnsveitu. Gert er ráð fyrir að mannvirkni innan skipulagssvæðis tengist þeim veitukerfum sem fyrir eru á svæðinu. Tryggja þarf að neysluvatn sé heilnæmt og hreint og meðhöndlun sé í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.

Hafa þarf í huga nálægð fyrirhugaðra bygginga við tré og annan gróður. Tryggja þarf að vegir á svæðinu beri slökkvibíla og gera þarf ráð fyrir vatnsöflun slökkviliðs. Á svæðum fyrir gistirými og á öðrum svæðum þar sem gera má ráð fyrir mannfjölda og hætta getur verið á gróðureldum, skal þess gætt að fleiri en ein greið leið sé um og frá svæðinu.

Núverandi aðstaða er tengd rotþró. Fyrirkomulag fráveitu á svæðinu er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og samþykkt nr. 1028/2021 um fráveitur í Múlaþingi. Um fráveitumál gilda kröfur laga um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Neysluvatnsveita sem þjónar ferðaþjónustu er starfsleyfisskyld skv. lögum nr. 93/1995 um matvæli og reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

AHRIFAMAT

Í skipulaginu eru ekki skilgreindar heimildir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 en lagt er mat á áhrif deiliskipulagsins á valda umhverfisþætti í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021. Lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa svo sem hvort þau séu talin jákvæð, neikvæð eða óveruleg. Jafnframt eru lagðar fram viðeigandi mótvægisáðgerðir.

Ásýnd

Við uppbyggingu á ferðaþjónustuinviðum og byggingum verður hugað að því að mannvirkni falli vel að umhverfinu þannig að mannvirkni

valdi ekki neikvæðum ásynðaráhrifum og yrri verndargildi Stuðlagils. Mannvirki á þjónustulóðum eru ekki sýnileg úr gilinu sjálfu og hafa því ekki sjónræn áhrif á upplifun gesta. Staðsetning mannvirkja í Stuðlagili þ.e. útsýnispallar og tengistígar byggir á öryggisútrekt frá 2021 og rammaskipulagi. Efnisval mannvirkja verður í samræmi við skilmála rammaskipulagsins og er talin hafa jákvæð áhrif á ásynnd upplifunarsvæðisins við Stuðlagil.

Minjar

Fornleifaskráningar hafa verið unnar við skipulagssvæðið af Fornleifastofnunni (2019) og Sagnabrunni (2021). Fjórar minjar fundust í skráningu árið 2019: tóft af Geitakofa, tvær vörður og möguleg refagildra. Varðveislugildi tóftarinnar og annarrar vörðunnar, Rennibrekkuvarða, er talsvert. Deiliskipulagið mun ekki hafa áhrif á eða raska þekktum minjum. Óheimilt er að byggja innan áhrifasvæðis minja og er friðhelgunarsvæði 15 m. Jafnframt liggur gamli þjóðvegurinn norðaustan við skipulagsmörkin og auk þess er vítað til þess að norðan við mörkin hafi gamla bæjarstæðið staðið. Þó þessir staðir séu utan við skipulagssvæðið er mikilvægt að gæta þess að þeim verði ekki raskað. Skilmálar skipulagsins eru taldir hafa jákvæð áhrif á minjar þar sem verndunarsvæði er skilgreint. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu er vísað til 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúruvernd

Engar skráðar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Landsvæði við Stuðlafoss og Stuðlagil er tilnefnt á B-hluta náttúruminjaskrár vegna jarðminja. Skipulagssvæðið er jafnframt við mikilvægt fugla- og votlendissvæði á Jökuldalsheiði. Í skipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingu stígakerfis sem talin er hafa jákvæð áhrif á náttúruvernd með því að stýra gestum um viðkvæm svæði og draga úr ágangi. Skiltamerkingar upplýsa gesti jafnframt um náttúruvernd, fugla- og dýralíf á svæðinu.

Öryggi

Með stígagerð og uppbyggingu útsýnisstaða verður öryggi ferðamanna um Stuðlagil bætt. Mikil hætta er á grjóthruni og falli á svæðinu og með stígagerð verður umferð gesta stýrt. Lega stíga byggir á öryggismati sem unnið var sumarið 2021 og er gert ráð fyrir að á aðkomusvæði verði upplýsingaskilti um öryggi ferðamanna og sett upp varúðarskilti við enda gönguleiða og þar sem þörf er á. Skilmálar deiliskipulagsins eru taldir hafa jákvæð áhrif á uppbyggingu ferðaþjónustu við Grund og jákvæð áhrif á öryggi ferðamanna á svæðinu allan ársins hring.

SKIPULAGSFERILL

Skipulagslýsing fyrir breytingu á eldra deiliskipulagi fyrir Grund var auglýst 16. desember 2021 í Dagskránni á Austurlandi, heimasíðu Múlaþings og skrifstofu sveitarfélagsins. Kynning á lýsingunni var birt á Facebook síðu Múlaþings og var almenningi gefinn kostur á að senda inn ábendingar og/eða athugasemdir um efnis lýsingarinnar og fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu til og með 6. janúar 2022. Leitað var umsagna til samráðsaðila og lögbundinna umsagnaraðila.

Samhliða gerð deiliskipulagsbreytingar var unnið að rammahluta aðalskipulags fyrir Stuðlagil og voru haldnir íbúðarfundir með landeigendum á svæðinu í febrúar og mars 2022. Tillaga að rammaskipulagi og deiliskipulagstilögur fyrir Grund, Hákonarstaði og Klaustursel voru teknar til umræðu á fundi umhverfis- og framkvæmdaráðs Múlaþings í apríl 2022 og í framhaldi auglýstar með kynningu á Facebook síðu Múlaþings í samræmi við 2. mgr. 30. gr. og 3. mgr. 40. gr skipulagsvæði nr. 123/2010. Sveitarfélagið óskaði eftir umsögnum frá umsagnaraðilum um skipulagsdrögin. Tekið var tillit til umsagna við gert tilloð.

Við áframhaldandi vinnu á tillögunni var ákveðið að endurskoða gildandi deiliskipulag í heild sinni vegna aukinna þarfa á innviðum ferðaþjónustu og til að samræma stefnur skipulagsins við rammahluta aðalskipulags. Fullunnin tillaga verður auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga með sex vikna athugasemdafresti. Umhverfis- og framkvæmdaráð mun yfirfara þær athugasemdir sem kunna að berast að fresti loknum. Gefi þær tilfelli til meiriháttar breytinga á tillögunni skal auglýsa hana að nýju annars gengur nefndin frá tillögunni til afgreiðslu hjá sveitarstjórn. Skipulagsstofnun fær þá samþykta tillögu senda til yfirferðar og að því loknu birtir sveitarstjórn auglýsingu um samþykkt og gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Múlaþings þann _____.

Sveitarstjóri Múlaþings _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



Teiknistofa Norðurlands
Glerárgata 32 600 Akureyri
Heimasíða: tsnl.is



FERÐAÞJÓNUSTA AÐ GRUND, JÖKULDAL

Deiliskipulag *tillaga*

KVARDI A1 1:2000

DAGS: 17/01/23

SKIPULAG: ABO.

VERKNR. DU2101

TEIKN nr. 1

Br.