



SKIPULAGSLÝSING

Vegna breytingar á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 og gerð nýs deiliskipulags fyrir frístundabyggð í landi Úlfsstaða

15.02.2022



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	3
1.1	Almennt	3
1.2	Skipulagslýsing	3
2	FORSENDUR	4
2.1	Viðfangsefni og markmið	4
2.2	Umhverfi og staðhættir	4
2.3	Minjar	5
2.4	Tengsl við aðrar áætlanir	5
2.4.1	Landsskipulagsstefna	5
2.4.2	Aðalskipulag	5
2.4.3	Deiliskipulag	6
3	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	6
4	DEILISKIPULAG	6
5	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ	7
5.1	Kynning og samráð	7
5.2	Drög að skipulagsferlinu	7

MYNDASKRÁ

Mynd 1.	Staðsetning deiliskipulagssvæðis, merkt með rauðri línu.	3
Mynd 2.	Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis á loftmynd.	4
Mynd 3.	Sveitarfélagsuppráttur B, Aðalskipulags Fljótsdalshéraðs 2008-2028, rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis.	6

1 INNGANGUR

1.1 Almennt

Landeigandi Úlfsstaða á Völlum (L157555) áformar að gera deiliskipulag í landi sínu fyrir frístundabyggð sunnan við Einarstaðarveg sem liggur upp að frístundabyggð að Einarstöðum og Úlfsstaðaskógi. Svæðið er skammt austan við Skriðdals- og Breiðdalsvegur (nr.95).

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða sameiginlega skipulagslýsingu fyrir aðalskipulagsbreytingu og nýtt deiliskipulag.



Mynd 1. Staðsetning deiliskipulagssvæðis, merkt með rauðri línu.

1.2 Skipulagslýsing

Hér er sett fram sameiginleg skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 skv. 1. mgr. 30. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 og fyrir deiliskipulag frístundabyggðar í landi Úlfsstaða á Völlum í samræmi við 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Tilgangurinn með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betra upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa sveitarstjórn og þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum.

Samkvæmt Skipulagslögum nr. 123/2010 skal sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við aðalskipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirbyggjandi stefnu, fyrirhugað skipulagsferli og hvernig staðið verði að umhverfismati.

Með skipulagslýsingunni er íbúum og öðrum hagsmunaraðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

2 FORSENDUR

2.1 Viðfangsefni og markmið

Skipulagssvæðið er um 4,3 ha að stærð og er staðsett sunnan við veginn upp að frístundabyggð að Einarstöðum og Úlfsstaðaskógi. Markmið með deiliskipulaginu er að skipuleggja lóðir fyrir frístundahús sem ætlaðar eru til sölu á opnum markaði. Skipulagið er ætlað að skapa ramma utan um heildstæða frístundabyggð með það að markmið að landnýting á svæðinu verði eins hagkvæm og kostur er.



Mynd 2. Staðsetning fyrirhugaðs skipulagssvæðis á loftmynd.

2.2 Umhverfi og staðhættir

Svæðið er u.þ.b. 150 m breitt frá norðri til suðurs og 350 m langt frá austri til vestur. Það er staðsett rétt norðan við túnin á Úlfsstöðum í skógivöxnum slakka sem hallar á mótí suðri. Á suðurmörkum svæðisins rennur lítill lækur í mýrardragi. Svæðið hefur verið ræst fram að hluta.

Ríkjandi vindáttir eru eins og annars staðar á Mið-Héraði norðaustan og suðvestan áttir. Aðkoma að svæðinu er frá Skriðdals- og Breiðdalsvegi um veginn að sumarhúsabyggðinni á Einarstöðum og í Úlfsstaðaskógi. Góðir útivistarmöguleikar eru í næsta nágrenni; gönguleiðir um Úlfsstaðaskóg og fjöll og dali Skriðdals. Örstutt er síðan í aðra þjónustu á Egilsstöðum.

Skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru algengastar vistgerðir á svæðinu eftirfarandi: Tún og akurlendi (L14.2), Starungsmýrarvist (L8.9), Víðikjarrvist (L10.10) og Fjalldrapamóavist (L10.6). Hafa ber í huga að nákvæmni kortanna er miðuð við 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess að spilla sem minnst af gróðri og þar með vistgerðum við framkvæmdir.

Innan svæðisins eru engar byggingar og ekki skráð nein náttúrufrýrbæri skv. náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs.

2.3 Minjar

Ekki er búið að fornleifaskrá svæðið en engar þekktar fornleifar eru á svæðinu en skv. 16. gr. í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi.

2.4 Tengsl við aðrar áætlanir

2.4.1 Landsskipulagsstefna

Skipulagsáætlunin verður unnin með hliðsjón af Landsskipulagsstefnu 2015-2026 og er horft til eftirfarandi leiðarljósa:

2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru

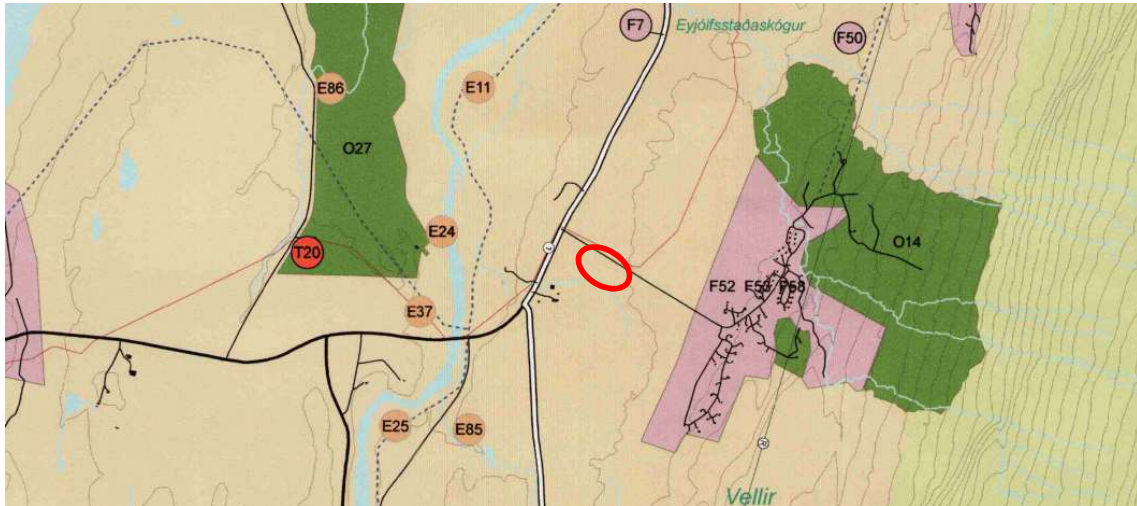
Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

2.8.1 Skipulagsgerð sveitarfélaga með tilliti til náttúruvár og loftslagsbreytinga

Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum. Einnig verði, eftir því sem við á, tekið tillit til loftslagsbreytinga, svo sem þar sem þær leiða til breytinga á rennsli eða farvegum jökuláa, flóðahættu eða sandfoks.

2.4.2 Aðalskipulag

Skv. núgildandi Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 er svæðið skilgreint sem landbúnaðarland.



Mynd 3. Sveitarfélagsuppráttur B, Aðalskipulags Fljótshéraðs 2008-2028, rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis.

Deiliskipulag frístundabyggðar skal hafa Náttúrumæaskrá Fljótshéraðs (2008) til hliðsjónar og á svæðum fyrir frístundabyggð skal koma upp sameiginlegu fráveitukerfi. Einnig að við gerð deiliskipulags fyrir frístundabyggð skal þess sérstaklega gætt að ekki sé gengið á mikilvæg náttúrufyrirbæri, votlendi né gott ræktarland og að frístundabyggð falli vel að landslagi.

Svæðið er ekki innan verndarsvæðis skv. gildandi aðalskipulagi.

2.4.3 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en í hlíðinni skammt austan við svæðið eru í gildi deiliskipulög fyrir Einarstaði og Úlfsstaðaskóg.

3 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Megin markmið með aðalskipulagsbreytingunni er að staðsetja nýtt svæði fyrir frístundabyggð. Breytingin tekur til 4,5 hektara. svæði sem er nú skilgreint sem landbúnaðarsvæði en verður skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð. Við gildistöku aðalskipulagsbreytingar mun svæðið verða skilgreint sem F43 og falla undir skilmála í töflu 1 í kafla 9.8 Svæði fyrir frístundabyggð en þar er heimilt að byggja allt að 10 frístundahús á samfelldu 10 hektara. svæði að hámarki.

4 DEILISKIPULAG

Markmið þessa deiliskipulags er að gera heilsteypt skipulag frístundabyggðar sem fellur sem best að umhverfi svo það valdi sem allra minnst röskun á náttúru og skógi sem er á svæðinu. Afmarkaðar verða allt að 12 lóðir ásamt byggingareitum fyrir frístundahús.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlaða þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti

verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLIÐ

5.1 Kynning og samráð

Skipulagslýsingin verður send Skipulagsstofnun og öðrum hagsmunaraðilum eftir að hún hefur verið samþykkt af sveitarstjórn. Umsagnaraðilum og almenningi er gefinn kostur að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Skipulagslýsingin verður auglýst í blöðum, aðgengileg á heimasíðu Múlapings (www.mulathing.is) og verður til sýnis á bæjarskrifstofu Múlapings að Lyngási 12 á Egilsstöðum. Þeir sem hafa ábendingar eða athugasemdir við skipulagslýsingu þessa er bent á að hafa samband við skipulagsfulltrúa Múlapings fyrir tilgreindan athugasemdafrest á netfangið skipulagsfulltrui@mulathing.is.

Samráðs- og umsagnaraðilar:

Skipulagsstofnun
Umhverfisstofnun
Minjastofnun Íslands
Heilbrigðiseftirlit Austurlands
Vegagerðin

5.2 Drög að skipulagsferlinu

Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu og tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

Febrúar 2022	Skipulagslýsing lögð fyrir umhverfis- og framkvæmdaráð skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.
Febrúar/mars 2022	Lýsing afgreidd í sveitarstjórn.
Mars 2022	Skipulagslýsing auglýst og send til Skipulagsstofnunar og umsagnaraðila til umsagnar. Lýsingin verður kynnt almenningi skv. 1. mgr. 40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður 2ja vikna frestur til að skila inn athugasemdum.
Mars 2022	Umsagnir og athugasemdir við skipulagslýsingu teknar til umfjöllunar í umhverfis- og framkvæmdaráði og sveitarstjórn. Unnin tillaga að breytingu aðalskipulagi og nýju deiliskipulagi í samræmi við skipulagslýsingu og að teknu tilliti til athugasemda.
Apríl /maí 2022	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulagi tekin fyrir í umhverfis- og framkvæmdaráði og sveitarstjórn og í framhaldi send hagsmunaaðilum, auglýst og kynnt á opnum fundi.
Maí / júní 2022	Tillaga auglýst skv. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010. Gefinn verður 6 vikna frestur til þess að skila inn athugasemdum.

- Júní 2022 Tillaga afgreidd í sveitarstjórn að undangenginni umræðu umhverfis- og framkvæmdaráðs með breytingum sem athugasemdir kunna aða gefa tilefni til og skipulagið sent til Skipulagsstofnunar skv. 3. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.
- Júlí 2022 Sveitarstjórn samþykkir deiliskipulagið og sendir til Skipulagsstofnunar. Að lokinni afgreiðslu Skipulagsstofnunar auglýsir bæjarstjórn nýtt deiliskipulag í kjölfarið í B-deild Stjórnartíðinda skv. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.