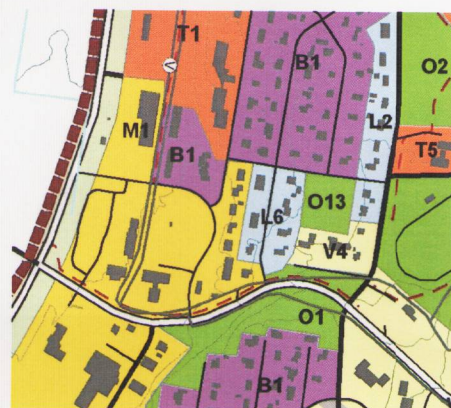


Staðfest aðalskipulag  
21.12.2009  
Mkv. 1:10.000



Tillaga að breytingu  
Dags. 08.04.2010  
Mkv. 1:10.000

# Breyting á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008 - 2028

## Sunnanverður Selás



### Greinargerð

#### Forsendur

Í Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008 - 2028 er gert ráð fyrir svæðum með margvíslegri þjónustu austan Þjóðveggar 1 á Egilsstöðum og beggja vegna Fagradalsbrautar. Þarna skerast meginleiðir í landsfjórðungnum og því eðlilegt að þar sé kjarni þjónustu. Meginhlutar íbúðarbyggðar liggja heldur fjær en þó þannig að góð tengsl eru milli íbúðarbyggðarinnar og þjónustusvæðanna.

Eðlilegt er að íbúðir og þjónusta geti blandast að einhverju leyti, einkum næst þessum kjarna þjónustunnar og að nýta megi lóðir sem eru í bestum tengslum við meginleiðirnar fyrir fjölbreytta starfsemi sem þjónar landsfjórðungnum.

Selás, að Skjólbrekku og Laufási, er rétt austan við svæði sem í skipulaginu er tilgreint sem miðsvæði. Lóðir beggja vegna götunnar eru á íbúðarsvæði. Enn austar tekur síðan aftur við verslunar- og þjónustusvæði. Íbúðarlóðirnar við Selás eru því milli miðsvæðis og verslunar- og þjónustusvæðis.

#### Tillaga

Tillagan gerir ráð fyrir því að íbúðarbyggð við sunnanverðan Selás, nánar tiltekið lóðir nr. 3, 5 og 9 vestan götunnar og lóðir nr. 4, 6, 8 og 10 austan götunnar, verði á svæði tilgreint sem blönduð byggð og fái auðkennið L6. Þegar eru nokkur svæði á Egilsstöðum tilgreind með þessari landnotkun en tilgangur hennar er að bjóða fjölbreyttari landnotkun en íbúðarsvæði leyfa samkvæmt skipulagsreglugerð og án þess að þjónusta sem þar er veitt sé takmörkuð við íbúa viðkomandi hverfis.

Gert er ráð fyrir því að um þetta nýja svæði fyrir blandaða byggð gildi svofelldir skilmálar, auk almennra skilmála fyrir slík svæði sem greinargerð aðalskipulagsins tilgreinir:

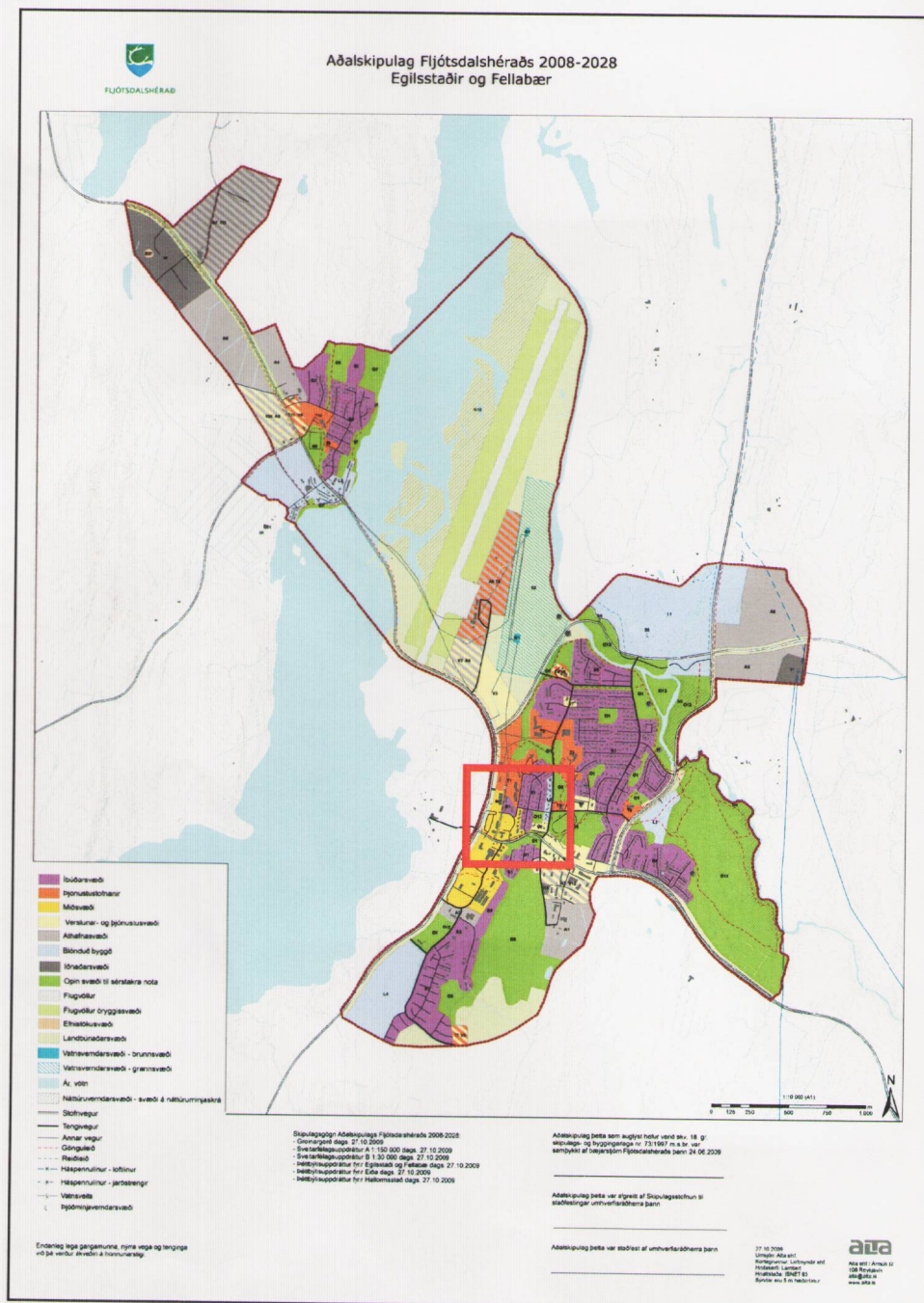
L6: Blönduð byggð við sunnanverðan Selás

Á svæðinu er gert ráð fyrir þjónustu í smáum stíl, sem byggir á nálægð við miðsvæði og verslunar- og þjónustusvæði, svo sem gístaðstöðu. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingamagni en lítills háttar viðbætur við núverandi hús eru heimil af þörf krefur, t.d. vegna breytinga á notkun.

#### Umhverfismat

Breytingin sem hér um ræðir hefur óveruleg umhverfisáhrif. Áhrifin eru einkum þessi:

- Samkvæmt tillöggunni er mögulegt að bjóða þjónustu í fjölbreytilegra bæjarumhverfi en nú er en hafa hana þó í nánum tengslum við miðbæ og meginleiðir á landshlutavísu.
- Þar sem gert er ráð fyrir rýmri heimildum til atvinnustarfsemi á svæði sem til þessa hefur verið tilgreint sem íbúðarbyggð, er ekki útilokað að umferð um sunnanverðan Selás muni aukast nokkuð. Af þessu getur hlotist ónæði. Hafa þarf þó í huga að þessi hluti Seláss er í mjög nánum tengslum við svæði sem ætluð eru fyrir enn meiri þjónustu en heimilt er að hafa í þeirri blönduðu byggð sem tillagan gerir ráð fyrir.
- Tillagan er til þess fallin að gera þjónustuframboð á Egilsstöðum fjölbreyttara en nú er með lágmarksbreytingum á forsendum byggðar og búsetu.



Aðalskiplagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs þann

11.08.2010

Aðalskiplagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til umhverfisráðherra þann 6. Okt. 2010

Gísli Guðmundsson  
Stjórnun

Aðalskiplagsbreyting þessi var staðfest af umhverfisráðherra skv. 19. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. þann 28.10.2010

Magnús Þorsteinsson  
M's Þorsteinsson