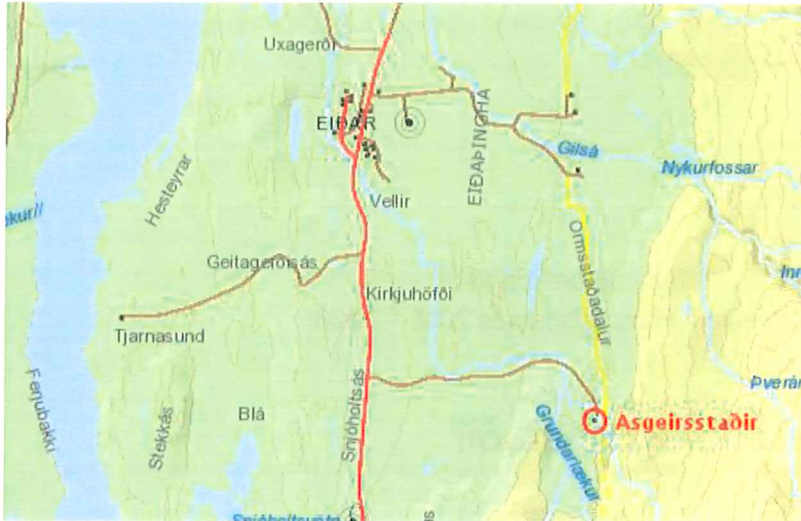


Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Ásgeirsstaðir eru um 11 km akstursleið norðan við þéttbýlið á Egilsstöðum og 4 km akstursleið suðaustan við Eiða, á svæði sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008 – 2028. Þar er áhugi á að koma upp gistiaðstöðu fyrir ferðafólk og liggja fyrir drög að deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir allt að 16 litlum húsum, samtals allt að 450 m² á 1,15 ha svæði.

Staðsetning Ásgeirsstaða er sýnd nánar á mynd hér fyrir neðan:



Mynd 1: Staðsetning Ásgeirsstaða

Vegna þessa er hér sett fram tillaga að breytingu á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028.

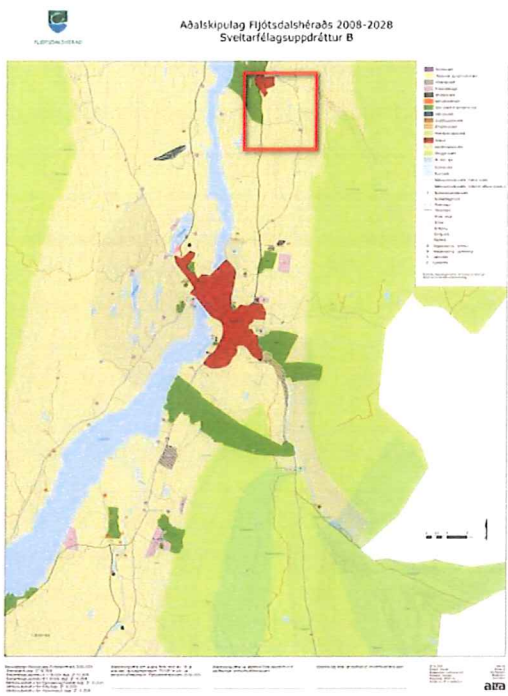
Breytingar á aðalskipulagsgögnum

Greinargerð aðalskipulagsins verði breytt þannig að við töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði í kafla 9.5 verði bætt einni línu:

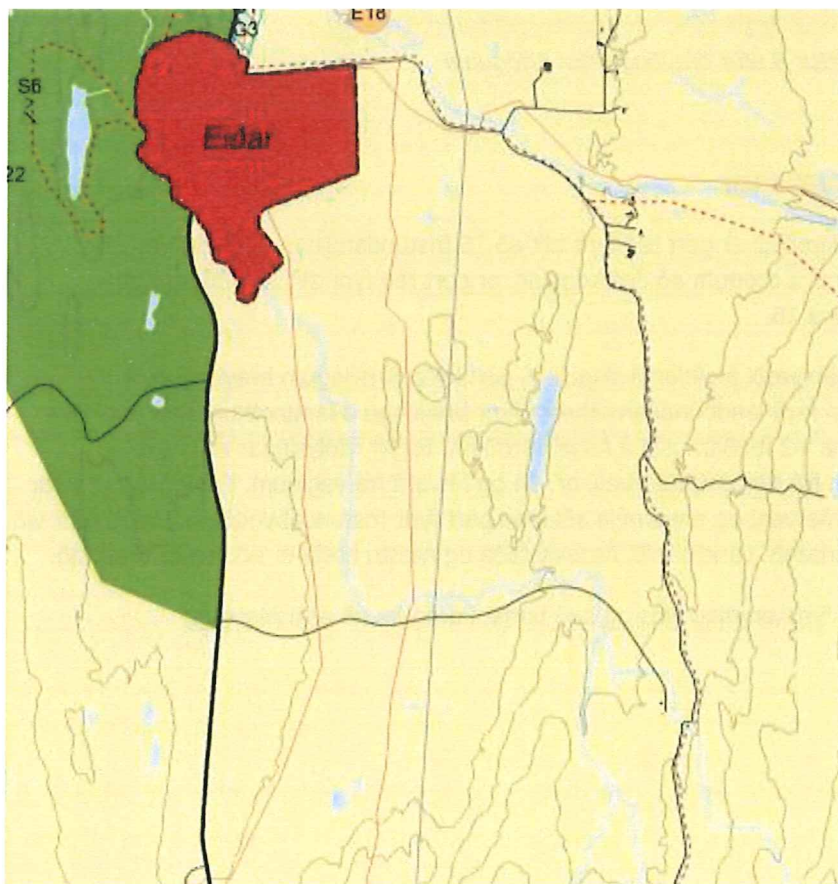
V33 Ásgeirsstaðir
 Gistipjónusta í frístundahúsum á allt að 1,5 ha lands næst íbúðarhúsi.

Á sveitarfélagsupprætti B verði fært inn punkttákn, með auðkenni V33, við bæinn Ásgeirsstaði en þar er landbúnaðarsvæði á gildandi upprætti.

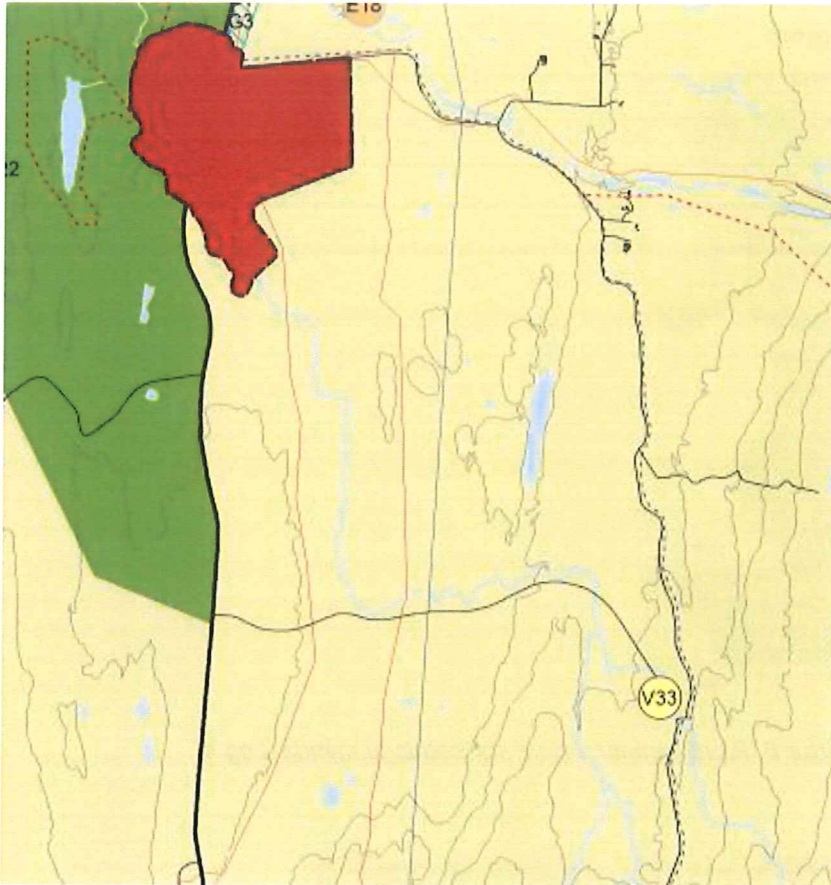




Mynd 2: Sveitarfélagsuppdráttur B. Rauði ramminn sýnir staðsetningu mynda 3 og 4.



Mynd 3: Sveitarfélagsuppdráttur B staðfests aðalskipulags, fyrir breytingu. 1 : 30 000.



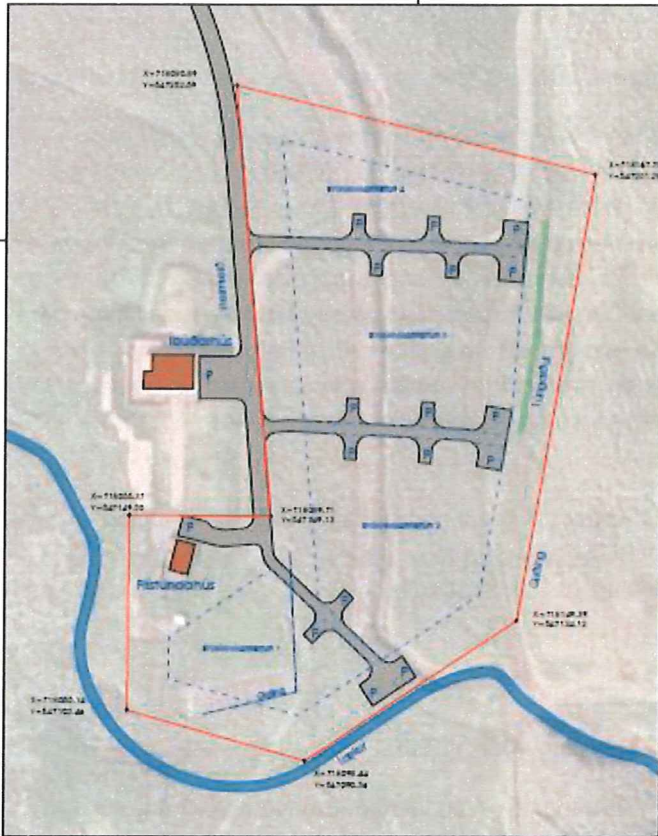
Mynd 4: Sveitarfélagsuppráttur B eftir breytingu skv. tillögunni

Uppbyggingaráform og staðhættir

Samkvæmt drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 16 frístundahúsum til útleigu en eitt frístundahús er fyrir á svæðinu. Í drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 450 fermetra samanlögðum gólfleti húsanna 16.

Umrætt land telst landbúnaðarsvæði á gildandi skipulagi. Samkvæmt nýlegum breytingum á jarðalögum þarf að sækja um leyfi landbúnaðarráðherra fyrir breytingu á landnotkun. Land sem fer undir húsin er hluti heimatúna við íbúðarhúsið á Ásgeirsstöðum. Engar friðlýsingar eru í gildi á svæðinu. Bærinn er um 2 km frá Borgarfjarðarvegi nr. 94 og í hvarfi frá veginum. Enginn annar nýtir sömu heimreið frá Borgarfjarðarvegi og enga nýja aðkomu þarf fyrir frístundabyggðina. Næsti bær við Ásgeirsstaði er í um 2 km fjarlægð. Landið milli Ásgeirsstaða og næstu bæja er að mestu óræktað.

Myndin hér fyrir neðan sýnir fyrirkomulag eins og það birtist í drögum að deiliskipulagi:



Mynd 5: Fyrirkomulag skv. drögum að deiliskipulagi. Stærri brúni flákinn, fyrir miðju vinstra megin, er núverandi íbúðarhús.

Umhverfismat

Fyrirhugað svæði fyrir verslun og þjónustu er að stærstum hluta ræktuð tún. Engin verndarákvæði eiga við um svæðið, hvorki vegna náttúru- né menningarminja. Engir almennir skilmálar koma fram í greinargerð aðalskipulagsins um verslunar- og þjónustusvæði.

Staðurinn sem valinn hefur verið nýtir vel aðkomuleiðina og nálægð við íbúðarhúsið. Þyrpingar frístundahúsa, líkar þeirri sem hér er gert ráð fyrir, eru algengar í dreifbýli á Héraði og þessi viðbót mun því ekki stinga í stúf við það byggðarmynstur sem fyrir er. Ásgeirsstaðir eru í hvarfi frá Þjóðvegi 94 (Borgarfjarðarvegi) bak við lágan ás milli vegarins og bæjarstæðisins. Áhrif á ásýnd eru því lítil.

Þar sem Ásgeirsstaðir eru einir um heimreiðina verða aðrir íbúar ekki fyrir ónæði af aukinni umferð um heimreiðina.

Ekki verður séð að ákvörðun um að heimila uppbyggingu skv. tillöggunni, á aðalskipulagsstigi, hafi nein veruleg umhverfisáhrif önnur en jarðrask á byggingarlandinu.

Fljótsdalshérað hefur sett sér stefnu sem kveður í senn á um varðveislu landbúnaðarlands og uppbyggingu ferðaþjónustu. Þessi áform eru á þann hátt í samræmi við þá stefnu að landbúnaðarland er tekið undir starfsemi sem ásetningur er um að efla.

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Ekki verður séð að fyrirhuguð breyting á landnotkun stangist á við neinar aðrar áætlanir né heldur er búist við að breytingin rekist á neina hagsmuni nágretta eða á svæðisvísu.

Í þingsályktunartillögu um landsskipulagsstefnu sem samþykkt var nýlega á Alþingi segir m.a. svo:

2.2.1 Byggð falli að landslagi og náttúru.

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. 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.

Ekki liggur fyrir í gildandi aðalskipulagi ítarleg stefna um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli en þó þess getið að ásýnd byggðar og umhverfis eigi að endurspeglar metnað sveitarfélagsins. Tillagan samrýmist landsskipulagsstefnunni að öðru leyti en því að landbúnaðarland er tekið úr notkun.

Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

Umsagnaraðilar um þessa tillögu innan stjórnarsýslunnar eru Vegagerðin, Umhverfisstofnun, Minjastofnun, Heilbrigðiseftirlit Austurlands og aðlægt sveitarfélög.

Verkefnis lýsing fyrir þessa aðalskipulagsbreytingu og gerð deiliskipulags var kynnt á vef sveitarfélagsins og með auglýsingu í dagblöðum í lok apríl og höfð til sýnis á vefnum og á bæjarskrifstofum. Veittur var frestur til 6. maí til að koma með athugasemdir en engar bárust.

Sótt var um leyfi Landbúnaðarráðherra fyrir breytingu á landnotkun.

Tillagan var auglýst sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann 7. september 2016 og veittur 6 vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Engar athugasemdir bárust við aðalskipulagstillöguna. Tillagan var síðan tekin fyrir og samþykkt í umhverfis- og framkvæmdanefnd þann 23. nóvember 2016. Bæjarstjórn samþykkti tillöguna þann 7. desember 2016. Tillagan var síðan send Skipulagsstofnun til staðfestingar.

Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi, sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs þann 7. desember 2016.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 6. maí 2017



