

Óveruleg breyting á Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008-2028

## Hleinar, landbúnaðarland

Sbr. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

3. ágúst 2017



FLJÓTSDALSHÉRAÐ

**ATA**  
A0597-026-U02

## Inngangur

Bæjarstjórn Fljótshéraðs telur að gera þurfi óverulega breytingu á Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008-2028 vegna beiðni landeigenda á Uppsölum um breytingu á landnotkun á sínu landi. Breytingin felur í sér að breyta hluta svæðis fyrir íbúðabyggð, auðkennt B15, í landbúnaðarsvæði og kemur til vegna breyttra fyrirætlana landeigenda. Hér fyrir neðan eru færð rök fyrir því að breytingin sé óveruleg og í ljósi þess telur bæjarstjórn við hæfi að breytingin fái málsmeðferð skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og grein 4.8.3 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Sá hluti íbúðabyggðar B15 sem færist yfir í flokkinn landbúnaðarland er 3,4 ha að stærð og liggur næst Borgarfjarðarvegi. Eftir standa 13,3 ha í reit B15. Gert er ráð fyrir lögbýli innan svæðisins sem breytingin nær til undir heitinu Hleinar og búskaparáform þar tengjast hrossarækt. Þann 23. júní 2016 staðfesti Skipulagsstofnun breytingu á aðalskipulaginu þar sem frístundabyggð og íbúðabyggð var breytt í íbúðabyggð B15.

Umrætt svæði er örstutt utan við þéttbýlismörk Egilsstaða skv. gildandi skipulagi. Vestan og norðan við svæðið er landbúnaðarsvæði en B15 austan við. Sunnanmegin, milli svæðisins og þéttbýlismarka er Randaberg, þar sem gert er ráð fyrir íbúðabyggð (hámark eitt íbúðarhús) ásamt gistipjónustu og veitingasölu (auðkenni B14/V10).

## Samræmi við landsskipulagsstefnu

Breytingin er í góðu samræmi við nýsamþykka landsskipulagsstefnu, sbr. eftirfarandi efnisgreinar:

### *2.1.1 Sjálfbær byggð í skipulagsáætlunum.*

*Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.*

### *2.3.1 Skipulag landbúnaðarlands.*

*Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Landi sem hentar vel til ræktunar verði almennt ekki ráðstafað til annarra nota með óafturkræfum hætti. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum um landbúnaðarland.*

Landbúnaðarland á Fljótshéraði hefur ekki verið flokkað en ekkert bendir til að slík flokkun leiði til ósamræmis við þessa breytingu. Þvert á móti er hér verið að halda ræktuðu landi í landbúnaðarlotum.

## Breyting á greinargerð

Breytingin felur ekki í sér neina efnislega breytingu á greinargerð aðra en tilgreinda stærð svæðis B15. Um svæði B15 segir svo í gildandi aðalskipulagi, eftir breytingu sem staðfest var 23. júní 2016:

*B15 Uppsalar (16,9 ha)*

*16 stórar lóðir fyrir íbúðarhús þar sem gert er ráð fyrir að hafa megi minni háttar og þrífalega atvinnustarfsemi eða frístundaiðju.*

Þarna er ónákvæmni í tilgreindri stærð, rétt tala fyrir breytingu er 16,7 ha. Eftir breytingu hljóðar ákvæðið svo:

*B15 Uppsalar (13,3 ha)*

*16 stórar lóðir fyrir íbúðarhús þar sem gert er ráð fyrir að hafa megi minni háttar og þrífalega atvinnustarfsemi eða frístundaiðju.*

Breytingin hefur því engin áhrif á gildandi deiliskipulag því það rúmast allt innan B15 eftir breytinguna sem áður.

Sá hluti B15 sem við breytinguna mun falla undir landbúnaðarland lýtur sömu skilmálum og önnur svæði í þeim landnotkunarflokki. Þeir koma fram í kafla 9.12 í greinargerð aðalskipulagsins. Ákvæði sem lúta að mannvirkjagerð á landbúnaðarsvæðum hljóða svo og eru óbreytt:

*Heimilt er að afmarka lóðir og reisa allt að þrjú íveruhús á hverju lögbýli án þess að breyta þurfi aðalskipulagi eða gera sérstakt deiliskipulag. Heimilt er að gera ráð fyrir mannvirkjum og framkvæmdum sem tengjast landbúnaðarnotum, þar með talið skógrækt og ferðaþjónustu bænda enda falli slíkt vel að stefnu aðalskipulagsins um varðveislu landbúnaðarlands og yfirbragð byggðar. Tvö frístundahús eða færri eru heimil á hverju lögbýli án þess að það teljist svæði fyrir frístundabyggð. Nýbyggingar skulu vera í tengslum og samhengi við þá byggð sem fyrir er á býli. Forðast skal að stofna til aukinnar vegagerðar og fella skal allar nýbyggingar vel að landslagi.*

*Mannvirki í smáum stíl fyrir fjarskipti og orkuvinnslu, að því marki sem nánar er kveðið á um í köflum þar að lútandi hér að framan, teljast innan eðlilegrar landnotkunar á landbúnaðarsvæðum.*

## Breyting á uppdrætti

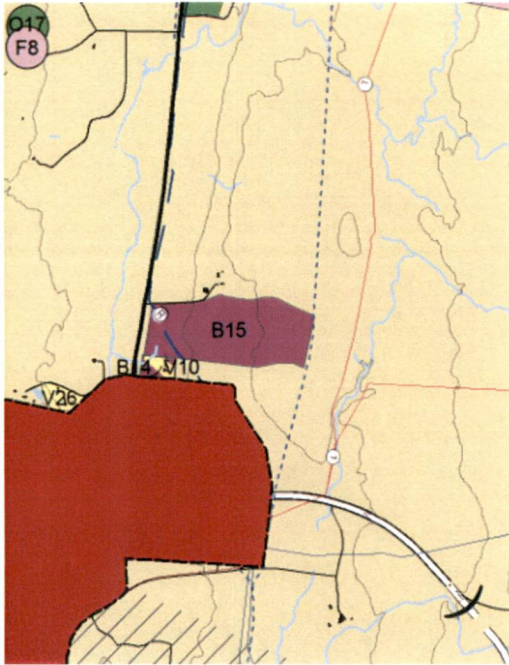
Breyting verður á sveitarfélagsuppdrætti B innan rauða rammans á myndinni hér fyrir neðan:



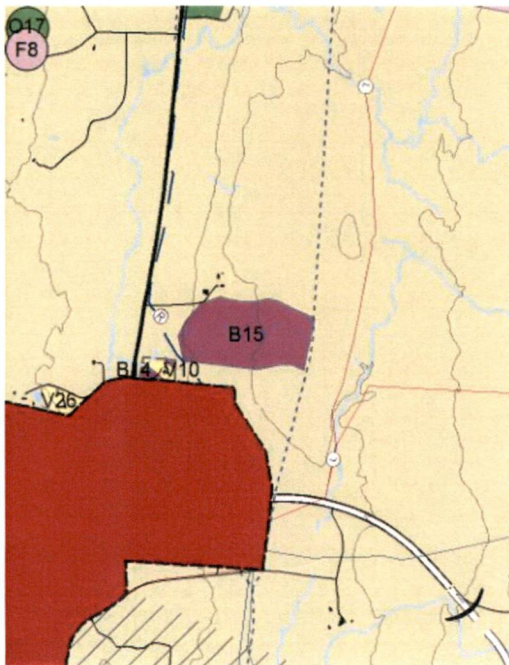
*Mynd 1: Sveitarfélagsuppdráttur B.*

Á uppdrættinum verður sú breyting að reitur B15 smækkar og í staðinn kemur landbúnaðarsvæði.





Mynd 2: Sveitarfélagsuppdráttur B fyrir breytingu, 1 : 30 000



Mynd 3: Sveitarfélagsuppdráttur B eftir breytingu, 1 : 30 000

## Óveruleg áhrif

Með breytingunni er horfið frá fyrri uppbyggingaráformum og mun því stefna um landnotkun eftir breytingu líkjast meira núverandi ástandi og þeirri landnotkun sem er ríkjandi í grenndinni. Hér á eftir er farið yfir þau atriði sem sett eru fram í gátlista Skipulagsstofnunar um óverulega breytingu á aðalskipulagi og vísa töluliðir til þeirra.

- 1a. Breytingin er í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um varðveislu landbúnaðarlands.
- 1b. Eftir breytingu er landnotkun í samræmi við þá sem er ríkjandi í grenndinni. Á svæðinu eru núna ræktuð tún.
- 1c. Að óbreyttum byggingarmagnsákvæðum fyrir B15 væri mögulega um að ræða 19 íveruhús í stað 16 á því svæði sem B15 þekur fyrir breytingu.
- 1d. Engin verndarákvæði eru í gildi á umræddum stað og skv. breytingunni verður allt rask minna.
- 2a. Breyting á landnotkun nær til svæðis sem er 3,4 ha að stærð.
- 2b. Þótt byggingamagn sé lítillega hærra í skv. breytingunni er ekki að vænta neinna verulegra áhrifa á stór svæði.
- 2c. Ekki er ástæða til að ætla að breytingin hafi áhrif á aðra landnotkun eða að hún sé líkleg til að hafa veruleg umhverfisáhrif innan eða utan reitsins.
- 3a. Ekki verður séð að breytingin geti leitt til neinna óæskilegra áhrifa á einstaka aðila, t.d. nágretta, vegna umferðar, hávaða eða þess háttar.
- 3b. Engin bein áhrif á verðmæti eða hagnýtingu annarra eigna eru fyrirsjáanleg.

## Samþykkt og staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem lögð var fram skv. 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Fljótshéraðs þann 26. júní 2017.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 1. 09 2017.

*Harðis Hafliðsson*



*Sigríður Þórunn Jónsdóttir*

