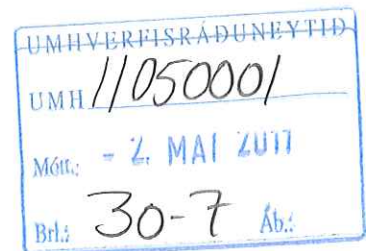




Breyting á Aðalskipulagi Fjötsdalshéraðs 2008 - 2028

## Hallormsstaður

19. nóvember 2010



**ATA**



## Greinargerð

Á Hallormsstað er fjölþætt starfsemi og íbúðarbyggð í sérstæðu og rótgrónu umhverfi. Starfsemi er einkum á sviði menntunar, skógræktar og ferðapjónustu. Í Aðalskipulagi Fjötsdalshéraðs 2008 - 2028 er gert ráð fyrir þessari starfsemi, ásamt íbúðarbyggð og ríkulegum opnum svæðum. Við mótun tillögu að deiliskipulagi hafa línur skýrst varðandi stefnu sveitarstjórnar um landnotkun á svæðinu og þarf því að gera samsvarandi breytingar á aðalskipulagi. Stefnubreyting sveitarstjórnar felst að hluta í tilfaerslu og breytingu á stærð einstakra landnotkunarreita en einnig eru mörk reita á nokkrum stöðum færð lítilsháttar til vegna samræmis við deiliskipulagstillögu. Þótt slík lítilsháttar breyting á afmörkun sé í eðli sínu stefnubreyting er hún minni háttar og veldur ekki verulegum breytingum á notkunarmöguleikum viðkomandi reita.

## Breyting

Breytingin gerir ráð fyrir eftirtöldum atriðum, sem öll má rekja til mótunar deiliskipulags:

### **A11** (9,1 ha -> 5,8 ha)

Svæðið smækkar nokkuð þar sem ekki hefur reynst vera þörf á þessum stað fyrir þá stærð sem kveðið var á um í gjaldandi skipulagi. Í staðinn er athafnasvæði A9 flutt til og stækkað, sbr. nánari lýsingu neðar í þessari breytingu. Innan svæðisins eru skrifstofur Skógræktar ríkisins og þykir sveitarstjórn ástæða til að taka af tvímæli um það fyrirkomulag innan athafnasvæðis með því að setja skilmála þar um. Breytingin felur í sér að skilmálar svæðisins hljóði svo eftir breytingu:

*A11 Skógrækt ríkisins Hallormsstað*

*Svæðið er eingöngu ætlað fyrir starfsemi sem tengist skógrækt, svo sem gróðurhús, vélageymslur og þess háttar. Innan svæðisins er gert ráð fyrir skrifstofu Skógræktar ríkisins.*

### **T15 / V14** (12,6 ha -> 11,5 ha)

Mörkum svæða T15 / V14 er breytt lítillega til samræmis við niðurstöðu í deiliskipulagstillögu um legu gatna og lóða. Gert er ráð fyrir því að hér eftir sem hingað til verði íbúð að Hjalli, innan verslunar- og þjónustusvæðis, í tengslum við ferðapjónustu þar og til þess að taka af tvímæli um það fyrirkomulag er settur skilmáli þar um. Gata, sem afmarkar nyrsta hluta svæðisins færast lítillega til en sú breyting er gerð vegna niðurstöðu um stærð og fyrirkomulag lóða við mótun tillögu um deiliskipulag. Eftir breytingu hljóða skilmálar fyrir V14 svo:

*V14 Hallormsstaður*

*Verslun og þjónusta einkum ætluð ferðamönnum, svo sem gisting og veitingasala. Gert er ráð fyrir íbúð að Hjalla í tengslum við ferðapjónustu þar.*

### **A9** (1,1 ha -> 1,6 ha)

Athafnasvæði A9 færast vestur fyrir þjóðveg og stækkar þar sem við mótun deiliskipulagstillögu hefur komið í ljós að þannig staðsett verður svæðið í eðlilegri tengslum við þjóðveginn og aðra starfsemi í grenndinni. Þar sem svæði A11 er smækkað er A9 stækkað á móti þannig að heildarbreyting á stærð athafnasvæða er óveruleg. Á svæðinu er eftir sem áður gert ráð fyrir léttum iðnaði, t.d. í tengslum við skógarafurðir. Skilmálar fyrir svæðið eru því óbreyttir. Gönguleið sem í staðfestu skipulagi er sýnd innan V9/O18 verður að götu inn á athafnasvæði A9. Gatan heldur áfram í átt að Leginum, gegnum O19.

### **B6** (9,1 ha -> 9,4 ha)

Afmörkun svæðis fyrir íbúðarbyggð, B6, breytist lítillega, annars vegar til samræmis við niðurstöðu um afmörkun lóða í deiliskipulagstillögu og hins vegar til samræmis við þegar afmarkaðar lóðir. Þá er íbúð í gamla bænum fest í sessi með breytingu á afmörkun. Allar breytingar á afmörkun reitsins eru því gerðar í þeim tilgangi að auka nákvæmni en þær valda engum verulegum breytingum á eiginlegri stefnu um landnotkun eða nýtingarmöguleikum. Til skýringar eru sýndar götur í samræmi við deiliskipulagstillögu og koma þær að hluta í stað gönguleiða sem fram koma í staðfestu skipulagi. Skilmálar eru óbreyttir.

**I14** (0,3 ha -> 0,1 ha)

Iðnaðarsvæði fyrir kyndistöð, I14, er smækkað til samræmis við niðurstöðu um afmörkun lóða í deiliskipulagi. Ekki reyndist þörf fyrir jafn stórt svæði og gert var ráð fyrir í staðfestu skipulagi og því talið eðlilegt miðað við yfirbragð Hallormsstaðar að smækka svæðið. Skilmálar eru óbreyttir.

**V9 / O18** (4,6 ha -> 3,2 ha)

Syðsti hluti Verslunar- og þjónustusvæðis V9 er mjókkjaður þar sem stefna um landnotkun hefur mótast nánar við gerð deiliskipulagstillögu og ekki er talin þörf á eins stóru verslunar- og þjónustusvæði og áður var tilgreint. Athafnasvæði A9 er flutt yfir á hluta þess svæðis sem í staðfestu skipulagi er merkt V9/O18. Gönguleið sem í staðfestu skipulagi er sýnd innan V9/O18 verður að götu inn á athafnasvæði A9 og er gatan sýnd á uppdrættinum til skýringar.

**H7** (4,1 ha -> 6,0)

Hverfisverndarsvæði fyrir gamla bæinn á Hallormsstað, H7, er stækkað til þess að festa betur í sessi stefnu um óbreytta ásjón svæðisins umhverfis gamla bæinn. Stækkunin fellur vel að öðrum breytingum. Skilmálar eru óbreyttir.

**O18, O19 og O20** (O18: 4,6 ha -> 3,2 ha / O19: 12.855 ha -> 12.859 ha / O20: 14,1 ha -> 15,2 ha)

Við breytingar á afmörkun svæða sem raktar eru hér fyrir ofan, í samræmi við niðurstöðu sem orðin er við mótun deiliskipulagstillögu, er leitast við að stækka opin svæði til sérstakra nota. Slík stefna er í góðu samræmi við yfirbragð Hallormsstaðar almennt. Skilmálar eru óbreyttir. Sýndar eru götur þar sem þörf er talin á aðgengi fyrir bílaumferð, að hluta á stöðum þar sem göngustígur er sýndur á staðfestu skipulagi.

## Umhverfismat

Breytingarnar fela í sér lítilsháttar breytingu á afmörkun landnotkunarreita og legu gatna til samræmis við deiliskipulagstillögu. Umhverfisáhrif eru engin önnur en þau sem fylgja landnotkun samkvæmt gildandi skipulagi, með þeirri undantekningu að tilfærsla á athafnasvæði A9 er jákvæð gagnvart aðgengi að svæðinu frá þjóðvegi og samhengi við nálæg svæði. Á litlum hluta svæðisins er skógur.

## Staðfesting

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt í bæjarstjórn Fjötsdalshéraðs þann 19.01.2011

Sifau Bragadóttir

Aðalskipulagsbreyting þessi var afgreidd af Skipulagsstofnun til umhverfisráðherra þann 28/4'11

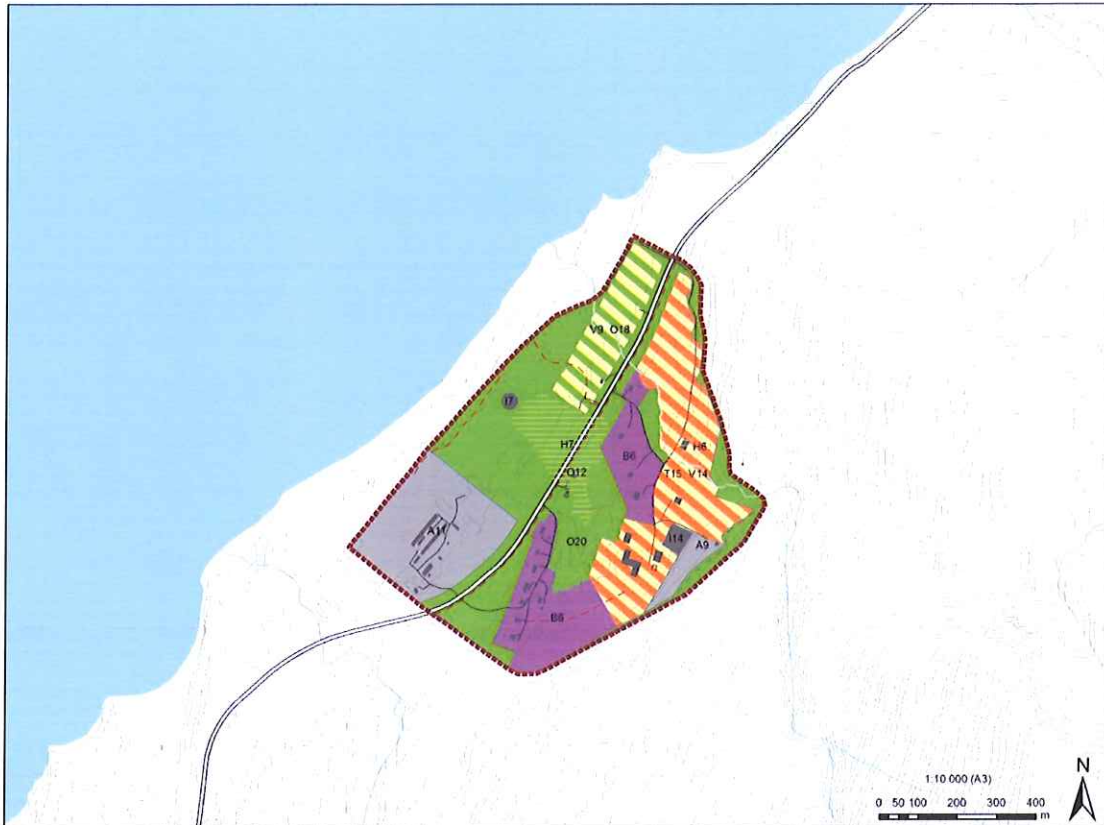
Guðrún Halla Gunnarsdóttir  
Guðrún Ólafsdóttir

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af umhverfisráðherra skv. 19. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. þann 18. maí 2011

Magnús Jóhannesson / Magnúsdóttir

Breytingin er staðfest með fyrirvara um niðurstöður mats á umhverfisáhrifum þeirra framkvæmda sem falla undir ákvæði laga nr. 105/2000 m.s.br.

## Aðalskipulag Fjóttsdalshéraðs 2008-2028 Þéttbýlisuppráttur fyrir Hallormsstað



- Búðarsvæði
- Svæði fyrir þjónustuhæðir
- Væðingar- og þjónustusvæði
- Væðingarsvæði
- Aðrir svæðir
- Opn svæði til skilríkja nota
- Hæfnisvæðingarsvæði
- Ári vötn
- Stofvegur
- Annar vegur
- Gönguleið
- Ræðileið

Skipulagsgögn Aðalskipulags Fjóttsdalshéraðs 2008-2028:

- Greinargerð dags. 27. 10. 2009
- Sveitarfélagsuppráttur A 1:150 000 dags. 27. 10. 2009
- Sveitarfélagsuppráttur B 1:30 000 dags. 27. 10. 2009
- Þéttbýlisuppráttur fyrir Egrið og Fellabæ dags. 27. 10. 2009
- Þéttbýlisuppráttur fyrir Eiða dags. 27. 10. 2009
- Þéttbýlisuppráttur fyrir Hallormsstað dags. 27. 10. 2009

Aðalskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 18. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 m.s.br. var samþykkt af bæjarstjórn Fjóttsdalshéraðs þann 24.06.2009

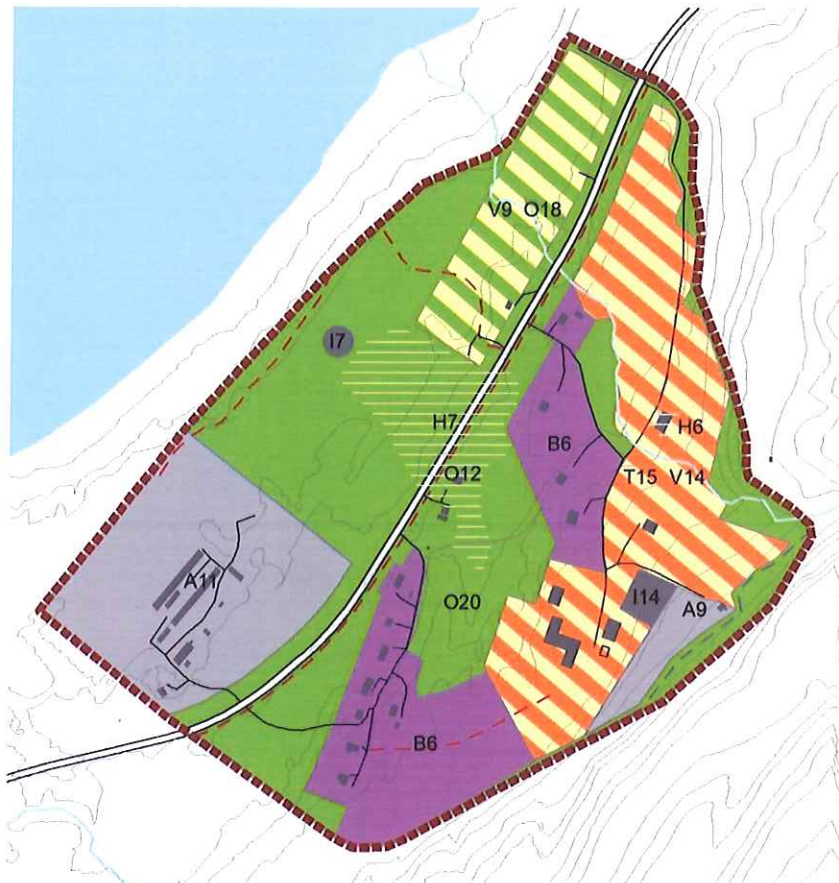
Aðalskipulag þetta var afgreitt af Skipulagsstofnun til staðfestingar umhverfisráðherra þann

Aðalskipulag þetta var staðfest af umhverfisráðherra þann

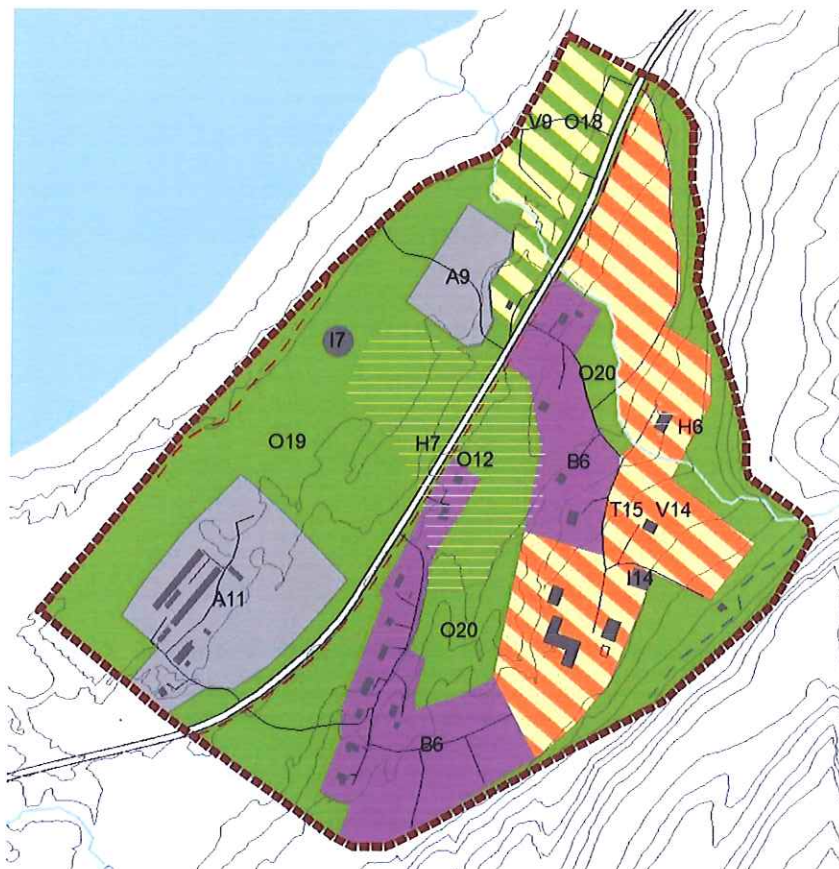
Endanleglega ganga munna, nýrra vega og tenginga við þá verður ákveðin á hönnunarstigi.

27. 10. 2009  
Umsjón: Alta ehf.  
Kortagrunnur: Lofmyndir ehf.  
Hnitakerfi: Lambert  
Hnitstaða: ISNET 93  
Sýndar eru 5 m hæðarlínur.

**alta**  
Alta ehf.  
Ármúli 32  
108 Reykjavík  
alta@alta.is  
www.alta.is



Staðfest skipulag  
21.12.2009  
1:10 000



Breyting  
19.11.2010  
1:10 000