

# Uppsalar - íbúðabyggð


Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008 – 2028

Kynnt á vinnslustigi í samræmi við 2. mgr. 30.gr. skipulagslaga, nr. 123/2010

12. febrúar 2016

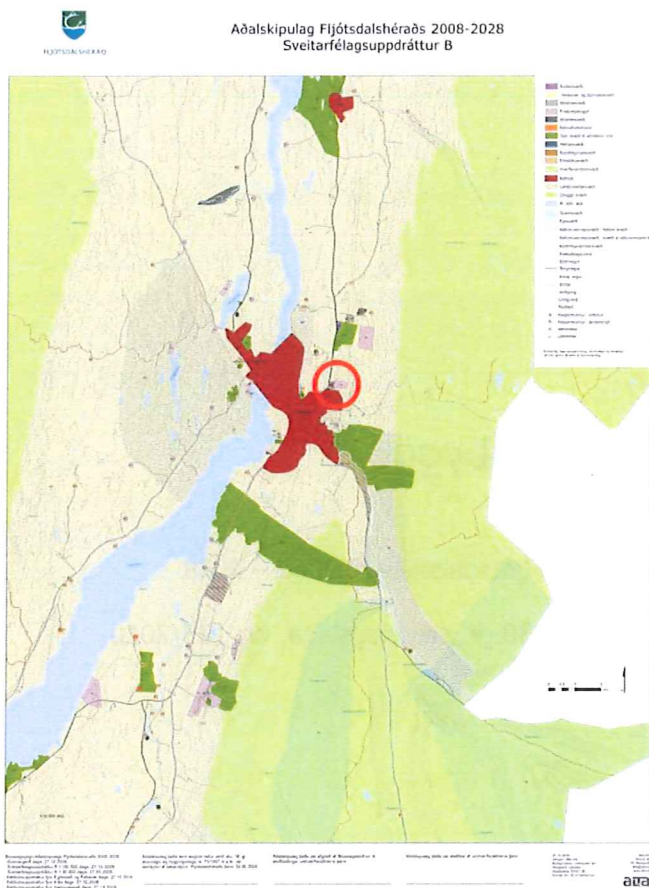


FLJÓTSDALSHÉRAÐ

|  |
|--|
|  Skipulagsstofnun |
| Mótt.: 15. júní 2016   |
| Málnr.   |
| 201504032  |

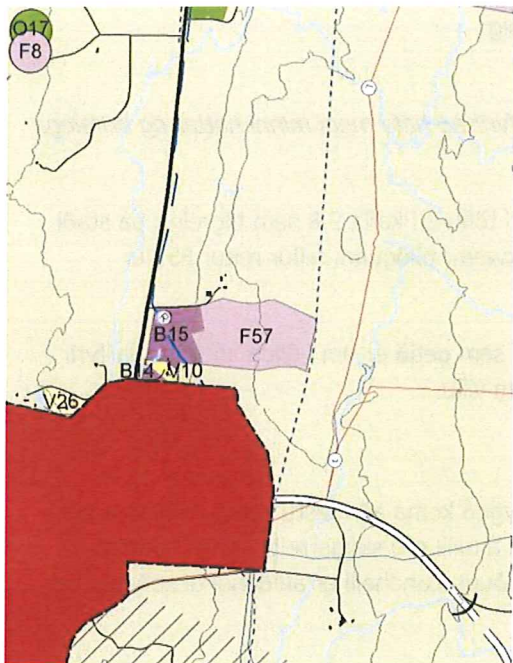
## Inngangur

Hér er sett fram tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fljótisdalshéraðs 2008 – 2028 vegna landnotkunar í landi Uppsala, norðan Egilsstaða. Tillagan er unnin í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Tillagan felur í sér að íbúðabyggð kemur í stað frístundabyggðar en jafnframt er heildarumfang byggðar minnkað. Staðsetning umrædds svæðis sést á mynd 1.

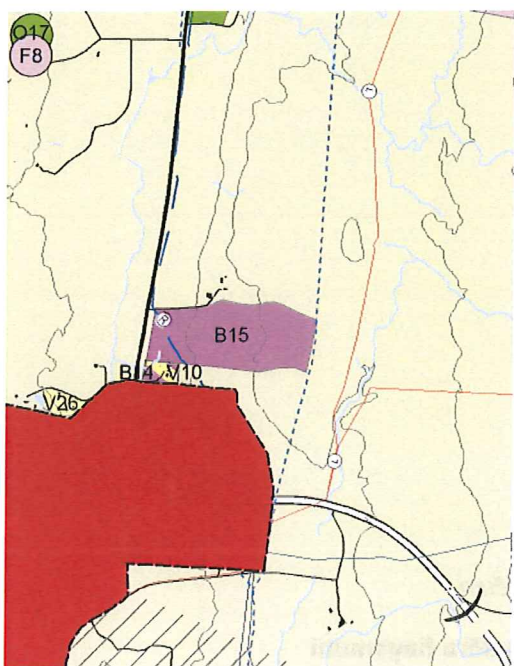


## Tillaga

Tillagan felur í sér að á sveitarfélagsuppdrætti B er reitur B15, íbúðarbyggð, sameinaður reit F57, frístundabyggð. Hinn sameinaði reitur fær auðkennið B15. F57 hverfur við þetta af uppdrættinum.



Mynd 2: Reitir B15 og F57 sem tillagan nær til, í landi Uppsala, norðan Egilsstaða. Hluti af staðfestum sveitarfélagsuppdrætti B (1:30.000).



Mynd 3: Breyttur uppdráttur skv. tillögunni. Reitur B15 hefur stækkað og F57 fallið brott.

Í greinargerð gildandi Aðalskipulags Fljótsdalshéraðs, 2008 – 2028 segir svo um reit B15:

*B15 Uppsalir*

*32 íbúðarhúsalóðir og 15 lóðir fyrir frístundahús á alls 13 ha svæði sbr. gildandi deiliskipulag.*

Eftir breytingu skv. tillögunni hljóðar skilmáli fyrir B15 þannig:

*B15 Uppsalir (16,9 ha)*

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

Reitur F57 hefur ekki sértæka skilmála en hann er skráður í töflu 2 í kafla 9.8 sem tilgreinir þá staði þar sem heimilt er að reisa 11 eða fleiri frístundahús. Samkvæmt tillögunni fellur reitur F57 úr áðurnefndri töflu.

Rétt er að taka fram að ekki virðist vera rúm fyrir þá 13 ha sem getið er um í gildandi skilmála fyrir B15 skv. afmörkun á uppdrætti og verður að skoða það sem villu.

### **Staðhættir**

Umræddir reitir eru nú í landbúnaðarnotum og lóðir fyrir byggð koma að mestu í stað ræktaðra túna en stefna um það er þegar ákveðin í gildandi skipulagi. Inn á milli eru skógarreitir, sem munu skýla byggðinni. Um 2 km leið er að núverandi þéttbýli á Egilsstöðum. Landhalli er aflíðandi til suðvesturs.



Mynd 4: Afstaða reitanna B15 og F57 til byggðar á Egilsstöðum.

### **Tengsl við stefnu sveitarfélagsins, aðrar áætlanir og aðra hagsmuni**

Sveitarfélagið hefur ekki sett sér stefnu sem hefur áhrif á staðsetningu íbúðar- og frístundabyggðar sérstaklega en hefur á hinn bóginn sett sér að verja gott landbúnaðarland eins og fram kemur í kafla 4.1.1 í greinargerð gildandi aðalskipulags:

*Gott ræktunarland skal ekki tekið til annarrar notkunar en matvælaframleiðslu nema vegna almannahagsmuna. Stefnt skal að auknum landbúnaði sem ógnar hvorki umhverfi né sérstæðum náttúruminum.*

*Sérstaklega skal þess gætt að rýmisfrek landnotkun eins og frístundabyggð eða búgarðabyggð ógni ekki hefðbundinni landbúnaðarframleiðslu.*

Ennfremur segir í kafla 6.2.2:

*Skipulag landnotkunar og byggingarframkvæmdir grundvallist á því að valda sem minnstum óæskilegum áhrifum á umhverfið, m.a. sé tillit tekið til fjölbreytileika lífríkis. Lögð verði áhersla á umhverfissvænar lausnir í hönnun mannvirkja og að þau falli sem best að svipmóti landslags og náttúru sem fyrir er.*

Tillagan felur ekki í sér áform um að ræktarland sé tekið úr landbúnaðarnotum umfram það sem þegar er ákveðið í gildandi aðalskipulagi.

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 nágranna eða á svæðisvísu. Engin verndarákvæði eru í gildi á umræddu svæði. Ekki er heldur vitað um sérstæðar náttúru- eða menningarminjar sem ástæða kann að vera til að vernda. Fyrir liggur umsögn Minjastofnunar sem staðfestir að engar þekktar fornleifar eru á skipulagsreitnum.

Fyrir Alþingi liggur tillaga til þingsályktunar um landsskipulagsstefnu. Hún hefur ekki hlotið afgreiðslu þegar þetta er ritað en tillagan er afrakstur víðtæks samráðs og stefnumótunar á landsvísu. Þingsályktunartillagan hefur því nokkurt vægi þótt ósamþykkt sé. Hluti landsskipulagsstefnu snýst um skipulag í dreifbýli. Þar segir:

*Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.*

#### *2.1 Sjálfbær byggð í dreifbýli.*

*Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.*

*Skipulagsgerð sveitarfélaga:*

##### *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.*

Tillagan sem hér er sett fram um breytingu á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs er í samræmi við þessar áherslur í landsskipulagsstefnu með því að gera ráð fyrir minna umfangi byggðar sem er utan þéttbýlismarka og ótengd búrekstri, heldur en gildandi skipulag felur í sér.

### **Aðgengi og grunnkerfi**

Vestan Uppsala er þjóðvegur 94, Borgarfjarðarvegur, en af honum er afleggjari til austurs að bænum Uppsölum. Sami afleggjari mun tengja byggðina við Borgarfjarðarbraut.

Vatns- og fráveita verður í sjálfstæðum einkareknum kerfum, án tengingar við kerfi Egilsstaðabæjar. Reitirnir eru innan þjónustusvæðis Hitaveitu Egilsstaða og Fella. Háspennustrengur og spennistöð er þegar fyrir hendi.

### Umhverfismat

Tillagan felur í sér verulega minnkun á umfangi byggðar því samkvæmt tillögunni koma allt að 16 íbúðarhús á hinum stækkaða reit B15 í stað 32 íbúðarhúsa og 26 frístundahúsa sem gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir til samans á reitum B15 og F57.

Ekki verður séð að breytingin sé þess eðlis að hún geti fallið undir lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda nr. 106/2000 m.s.br. nema hugsanlega tölulið 10.10 í viðauka 1 en samkvæmt honum er sveitarstjórn falið að úrskurða um matsskyldu vegagerðar annarrar en þeirrar sem talin er upp í töluliðum 10.07, 10.08 eða 10.09. Ekki verður heldur séð að viðmiðanir í 2. viðauka gefi tilefni til að ætla að umhverfisáhrif séu veruleg. Sveitarstjórn telur því að breytingin sé ekki umhverfismatsskyld skv. lögum nr. 106/2000, með hliðsjón af flokkun hennar í C flokk, og felur samþykkt tillögu þessarar í sveitarstjórn í sér staðfestingu á því mati. Samkvæmt 14. gr. laga nr. 106/2000 má kæra þessa ákvörðun til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

Með hliðsjón af ofansögðu er hér sett fram umhverfismat í samræmi við gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð, nr. 90/2013. Borin eru saman áhrif af því að halda óbreyttri stefnu um að hafa 32 íbúðarhús og a.m.k. 26 frístundahús við þá stefnu sem sett er fram í tillögunni um að hafa á umræddum reitum 16 íbúðarhús.

Þrjú þættir eru skoðaðir sem ætla má að verði helst fyrir áhrifum, þ.e. nýting lands, samfélag og innviðir.

**Nýting lands:** Samkvæmt tillögunni verða húsin færri en á hinn bóginn er gert ráð fyrir stórum lóðum skv. drögum að deiliskipulagi sem fyrir liggja. Þegar hefur verið sett stefna í gildandi aðalskipulagi um að allt umrætt svæði verði tekið úr landbúnaðarnotum. Með færri húsum og stórum lóðum verður auðveldara að endurheimta landið til landbúnaðarnota, ef til þess kæmi, og yfirbragð verður meira í stíl við dreifbýli.

**Samfélag:** Íbúar í byggð sem er sundurslitin frá þéttbýlinu á Egilsstöðum eiga erfiðara með að sækja nærþjónustu, falla inn í nærsamfélag og nýta sér vistvæna samgöngumáta. Með því að draga úr byggðinni á umræddum reitum er sjálfkrafa aukin áhersla á búsetu í þéttbýlinu eins og áður til vitnuð grein í landsskipulagsstefnu (ósamþykktum drögum að þingsályktunartillögu) kveður á um.

**Innviðir:** Umrætt svæði er nú þegar innan þjónustusvæðis veitufyrirtækja annarra en fráveitu. Svæðið liggur að þjóðvegi 94 og nær lengst tæpa 700 metra frá honum. Ráðast þarf í gatnagerð innan svæðisins en hún er ekki veruleg. Áhrif á innviði eru því ekki veruleg.

### Ferli, kynning og samráð

Umsagnaraðilar um þessa tillögu eru:

- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Minjastofnun
- Aðlæg sveitarfélög

Verkefnislýsing, sem náði bæði til breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagsgerðar, var kynnt íbúum með opnu húsi þann 27. apríl 2015, auk birtingar á vef sveitarfélagsins, með fresti til að senda inn athugasemdir til 21. maí. Athugasemdir bárust frá Skipulagsstofnun og Minjastofnun. Í umsögn sinni vakti Skipulagsstofnun athygli á efnisatriðum sem ástæða væri til að draga fram eða skýra betur og Minjastofnun staðfesti að ekki væru fornminjar á skipulagssvæðinu.

Tillaga þessi, á vinnslustigi, verður auglýst á vef Fljótsdalshéraðs og í Dagskránni. Einnig verður lýsingin aðgengileg á skrifstofu Fljótsdalshéraðs, Lyngási 12 á Egilsstöðum, skv. nánari tímasetningum í auglýsingum. Almennungi gefst kostur á að kynna sér tillöguna og koma með ábendingar.

Ferli verður í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi verða kynntar og síðar auglýstar samtímis.

Að lokinni kynningu mun skipulags- og umhverfisnefnd fjalla um fram komnar ábendingar og leggja endanlega útgáfu tillagnanna fyrir sveitarstjórn. Sveitarstjórn sendir síðan tillögu um breytingu á aðalskipulagi til Skipulagsstofnunar til athugunar.

Þegar afstaða Skipulagsstofnunar til tillögunnar um breytingu á aðalskipulagi liggur fyrir verða báðar tillögunar auglýstar og þá gefinn sex vikna athugasemdafrestur.

Tillögunar verða síðan afgreiddar, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og sendar Skipulagsstofnun til staðfestingar.





Uppsalar – íbúðabyggð

Tilla að breytingu á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 samþykkt í Umhverfis- og framkvæmdanefnd þann: 24.05.2016 og samþykkt í Bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs þann: 01.06.2016.

Dagsetning: 13.06.2016

  
Vífill Björnsson  
Vífill Björnsson, kt. 280478-5639  
Skipulags- og byggingarfulltrúi  
Fljótsdalshérað

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstjórnun í samræmi við 32. gr. skipulagslaga 23.06.2016

 Þóris Kristjánsson

Björne Björnsdóttir



