



## AÐALSKIPULAG FLJÓTSDALSHÉRAÐS 2008-2028

Breyting vegna frístundabyggðar í landi Úlfsstaða á Völlum

07.09.2023



MÚLAPING

Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Múlapings þann 12.6.2024

  
MÚLAPING  
SKIPULAGSFULLTRÚG

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 6/9 2024

  
SKIPULAGSSTOFNUN

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_

**UPPLÝSINGAR**

SKJALALYKILL

9370-001-GRE-001-V04

HÖFUNDUR

Kamma Dögg Gísladóttir

RÝNT

Anna Katrín Svavarsdóttir

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR	4
2.1	Minjar	4
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	5
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
3.2	Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028	5
3.3	Náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs, 2008	6
3.4	Deiliskipulag	6
4	BREYTING Á AÐALSKIPULAGI	7
5	UMHVERFISSKÝRSLA	8
5.1	Umhverfisáhrif af frístundabyggð í landi Úlfsstaða á Völlum	8
5.2	Niðurstaða sveitarstjórnar	8
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	9
6.1	Umsagnaraðilar	9

## MYNDASKRÁ

Mynd 1. Hluti af sveitarfélagsupprætti B, staðsetning breytingar sýnd með rauðum kassa. Fyrir breytingu má sjá til vinstri, eftir breytingu má sjá til hægri. Mkv. 1:30.000

## 1 INNGANGUR

Múlaþing vinnur að breytingu á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar sem landeigandi á Úlfsstöðum á Völlum (landnr. 157555) hefur óskað eftir því að um 4,5 ha af landbúnaðarlandi verði breytt í nýja frístundabyggð og heimiluð verði bygging á 11 eða fleiri frístundahúsum.

### 1.1 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Hnitakerfið er í ISN93.

Skipulagsgögn er greinargerð þessi og eftirfarandi skipulagsuppdrættir:

- Gildandi sveitarfélagsuppdráttur B í mkv. 1:30.000
- Breyttur sveitarfélagsuppdráttur B í mkv. 1:30.000

## 2 FORSENDUR

Fyrirhuguð frístundabyggð er um 4,5 ha landsvæði í landi Úlfsstaða á Völlum (landnr. 157555). Aðkoma er frá Skriðdals- og Breiðdalsvegi (nr.95) og um Einarstaðaveg sem liggur upp að frístundabyggðunum við Einarstaði og Úlfsstaðaskóg.

Svæðið er vel gróið og þar hefur verið ræktaður skógur í slakka sem hallar á móti suðri. Á suðurmörkum svæðisins rennur lítill lækur í mýrardragi. Svæðið hefur verið ræst fram að hluta og engar byggingar eru innan svæðisins. Skv. vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar Íslands er helsta að finna starungsmýravist (mjög hátt verndargildi), víðikjarrvist (mjög hátt verndargildi), fjalldrapamóavist (miðlungs verndargildi) og grasengjavist (hátt verndargildi).

Góðir útivistarmöguleikar eru í næsta nágrenni t.d. gönguleiðir um Úlfsstaðaskóg, sem og fjöll og dalir Skriðdals. Síðan er um 12 km í aðra þjónustu á Egilsstöðum.

Ríkjandi vindáttir á svæðinu eru, eins og annarsstaðar á Mið-Héraði, norðaustan og suðvestan áttir.

Engin flóttáætlun hefur verið gerð vegna mögulegra gróðurelda í frístundabyggð í kring en svæðið er innan starfssvæðis slökkvilið Múlaþings.

### 2.1 Minjar

Minjavörður Austurlands fór í vettvangsskoðun fyrri hluta árs 2022 og skoðaði fyrirbyggjandi heimildir. Skv. umsögn Minjastofnunar Íslands sem barst við skipulagslýsingu dags. 8.04.2022 og tillögu á vinnslustigi dags. 23.01.2023 kemur fram að ekki er talin þörf á frekari skráningu á svæðinu en finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar eins fljótt og auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

### 3 TENGSL VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

#### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í gildandi Landsskipulagsstefnu 2015-2026 er sett fram stefna um skipulag í dreifbýli og við aðalskipulagsbreytingu þessa var tekið mið af eftirfarandi markmiðum:

##### „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.“

##### „2.8.1 Skipulagsgerð sveitarfélaga með tilliti til náttúruvár og loftlagsbreytinga

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum. Einnig verði, eftir því sem við á, tekið tillit til loftslagsbreytinga, svo sem þar sem þær leiða til breytinga á rennsli eða farvegum jökuláa, flóðahættu eða sandfoks.“

Aðalskipulagsbreytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu.

#### 3.2 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028

Í gildi er Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028, staðfest 21.12.2009. Samkvæmt aðalskipulaginu er umrætt svæði skilgreint sem landbúnaðarland en fyrirhugað er að breyta landnotkuninni í frístundabyggð. Ekki hefur verið flokkað landbúnaðarland í sveitarfélaginu með tilliti til hæfni til ræktunar.

**Í Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028 eru eftirfarandi stefnur/skilmálar í gildi fyrir frístundabyggð:**

- Við samþykkt deiliskipulags fyrir frístundabyggð skal hafa Náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs (2008) sem unnin hefur verið í tengslum við aðalskipulagsgerðina til hliðsjónar. Þá skal, áður en deiliskipulag er samþykkt gæta þess að þar sé tekið tillit til sé tekið til stefnu Fljótsdalshéraðs um viðhald landbúnaðarlands, vatnsvernd, ásýnd lands og lágmarks áhrifum á umhverfi (sbr. kafla 3.4.1. og 3.6.1.).
- Sérstaklega skal þess gætt að rýmisfrok landnotkun eins og frístundabyggð eða búgarðabyggð ögni ekki hefðbundinni landbúnaðarframleiðslu.

- Ekki skal reisa frístundabyggð á góðu ræktunarlandi né landi sem hentar vel til landbúnaðarframleiðslu. Gæta skal umhverfissjónarmiða og að sérstæðum náttúru- og menningarmínum við skipulagningu frístundabyggðar.
- Við skipulagningu og uppbyggingu frístundabyggða er krafist sameiginlegrar hreinsunar á skólpi.
- Á svæðum fyrir frístundabyggð skal koma upp sameiginlegu fráveitukerfi.

### 3.3 Náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs, 2008

Í náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs er skrásettir flestir athyglisverðir staðir og svæði og helstu náttúruverðmæti á Fljótsdalshéraði. Skv. skránni eru engin slík svæði innan fyrirhugaðrar frístundabyggðar.

### 3.4 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi innan svæðisins. Skammt austan við svæðið eru í gildi deiliskipulög fyrir frístundabyggðirnar í Eyjólfstaðaskógi og Úlfstaðaskógi. Samhliða aðalskipulagsbreytingu er auglýst tillaga að deiliskipulagi, *Úlfstaðaholt – frístundabyggð í landi Úlfstaða*.

## 4 BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

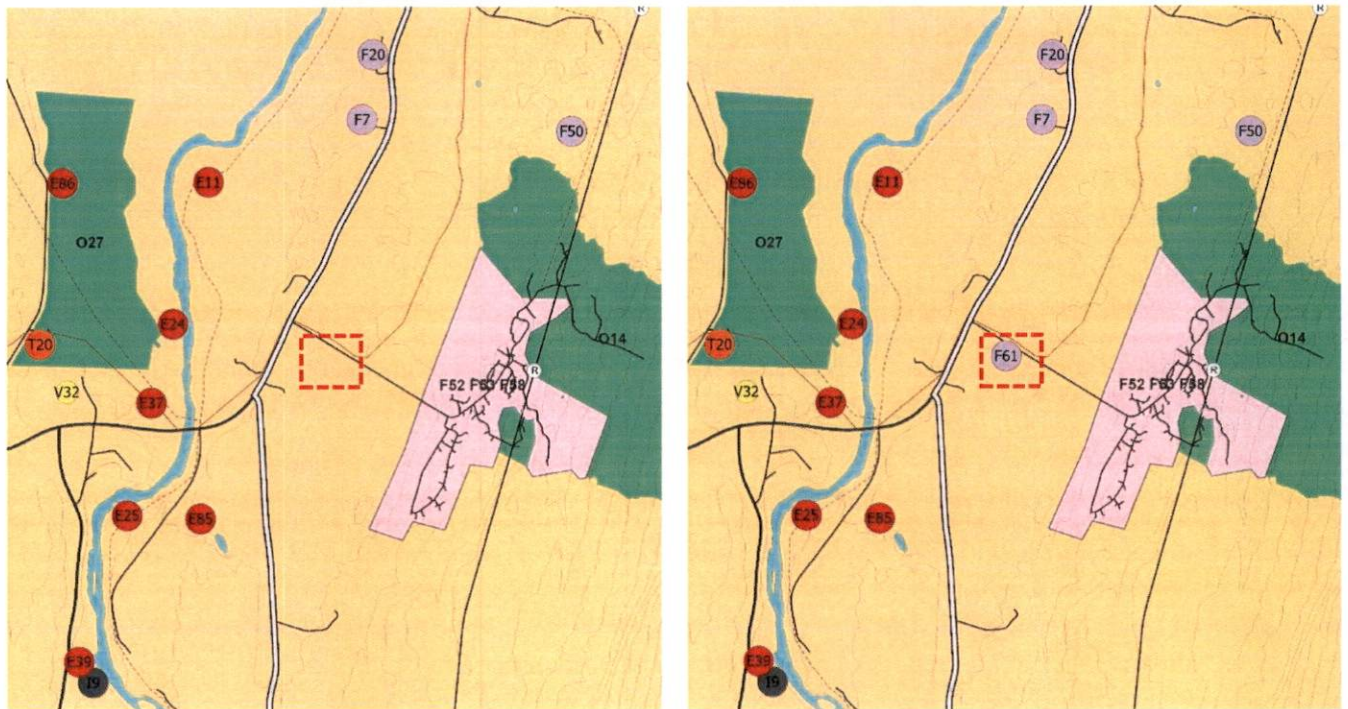
Tillaga að aðalskipulagsbreytingu tekur til breytinga í greinargerð og á sveitarfélagsupprætti B.

### Breyting á greinargerð:

Á bls. 42 í gildandi aðalskipulagi er eftirfarandi svæði bætt við í töflu 2: Svæði þar sem heimilt er að reisa 11 eða fleiri frístundahús samkvæmt nánari skilmálum í deiliskipulagi:

F61 Úlfsstaðaholt. Gert er ráð fyrir 12 frístundahús. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á. Stærð svæðis er 4,5 ha.

### Breyting á upprætti:



Mynd 1. Hluti af sveitarfélagsupprætti B, staðsetning breytingar sýnd með rauðum kassa. Fyrir breytingu má sjá til vinstri, eftir breytingu má sjá til hægri. Mkv. 1:30.000

## 5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfismat er unnið skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

### 5.1 Umhverfisáhrif af frístundabyggð í landi Úlfsstaða á Völlum

Áhrif á *jarðfræði og jarðmyndanir* eru metin engin. Engar merkar jarðmyndanir eru innan svæðisins.

Áhrif á *gróður* er metin óveruleg. Svæðið er að stærstum hluta vel gróið mólendi og skóglendi. Náttúrulegum gróðri hefur nú þegar verið raskað á syðri hluta svæðisins, fyrst með framræslu og síðan með gróðursetningu barrtegunda. Framkvæmdir s.s. við húsbyggingar og gatnagerð munu alltaf hafa áhrif á núverandi gróðurfar.

Áhrif á *landnotkun* er metin óveruleg. Ekki er verið að ganga á land sem notað er til ræktunar matvæla, fóðurs eða þykir vera úrvals ræktunarland. Þá hefur flokkun landbúnaðarlands ekki farið fram í sveitarfélaginu.

Áhrif á *landslag og ásýnd* er metin óveruleg/neikvæð. Ný mannvirki hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd en frístundabyggð er nú þegar í næsta nágrenni. Til að draga úr neikvæðum ásýndar áhrifum er lagt til að settir verði skilmálar í deiliskipulagi; að mannvirki skulu falla vel að svipmóti lands og ekki raska meira af landi en þörf er á.

Áhrif á *samfélag* er metin óveruleg/jákvæð. Uppbygging frístundabyggðar er talin geta haft jákvæð áhrif á samfélagið þar sem hún mun styrkja byggð á svæðinu, skapa atvinnutækifæri og auka lóðaframboð við vinsælt sumarbústaðasvæði á Héraðinu.

Áhrif á *öryggi* er metin óveruleg/óviss. Aukin umferð verður um Einarsstaðarveg. Engin brunavarnaráætlun er til fyrir nálæga frístundabyggð. Í deiliskipulagi skal útfæra brunavarnir fyrir svæðið.

Áhrif á *minjar* er metin engin. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

### 5.2 Niðurstaða sveitarstjórnar

Sveitarfélagið hefur tekið afstöðu til breytingarinnar í samræmi við 5. gr. jarðalaga nr. 81/2004 og heimilar breytingu á landbúnaðarlandi yfir í frístundabyggð. Breytingin er í samræmi við gildandi stefnu aðalskipulags en skipulagssvæðið er í einkaeigu. Landið er ekki talið nýtast vel til ræktunar og þar er heldur ekki votlendi. Nú þegar er frístundabyggð allt í kring og svæðið liggur ágætlega við núverandi vega- og veitukerfum.



## 6 KYNNING OG SAMRÁÐ

### Skipulagslýsing

Málsmeðferð hófst með kynningu skipulagslýsingar og var hún auglýst þann 15.03.2022 á vef sveitarfélagsins. Almennungi var gefinn kostur á að senda inn ábendingar og/eða athugasemdir til skipulagsfulltrúa til og með 31.03.2022. Einnig var lýsingin send til umsagnaraðila og bárust umsagnir frá Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands og Vegagerðinni.

### Vinnslutillaga

Vinnslutillagan var auglýst frá 02.12.2022 – 13.01.2023 og kynnt á rafrænum íbúafundi og á vef sveitarfélagsins þar sem íbúum gafst kostur á að senda inn athugasemdir í skipulagsgátt. Tillagan var einnig send til umsagnaraðila og bárust umsagnir frá: HEF veitum, Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni, RARIK, Heilbrigðiseftirlit Austurlands, slökkviliði Múlaþings og Skipulagsstofnun.

### Tillaga

Tillagan var auglýst frá 14.12.2023 – 25.01.2024 á vef sveitarfélagsins og á svæðisbundnum fréttamiðli. Íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gafst kostur á að senda inn athugasemdir í skipulagsgátt. Tillagan var einnig send til umsagnar og bárust umsagnir frá: HEF veitum, Land og skógum, Vegagerðinni og Minjastofnun Íslands,.

### 6.1 Umsagnaraðilar

Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum við þessa tillögu að breytingu:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirliti Austurlands
- Minjastofnun Íslands
- Skógræktin
- Vegagerðin
- HEF veitur
- Slökkvilið Múlaþings