

Breyting á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008 – 2028

## Álfaás - gistinguþjónusta í landi Ketilsstaða

29. mars 2022



Múlaþing

ATA

A0597-021-U11



Skipulagsstofnun

Mótt.: 12 apríl 2022

Málnr.

202109039

## 1. Aðdragandi og markmið

Landeigendur Ketilsstaða á Fljótsdalshéraði hafa áhuga á að koma upp gistaðstöðu fyrir ferðamenn, undir nafninu Álfaás, á landspildu sem liggur milli Höfðaár og Stóruvíkur á Völlum í Fljótsdalshéraði. Sveitarfélagið hefur því í samvinnu við landeigendur unnið tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir svæðið.

Hliðstæð tillaga að breytingu á aðalskipulagi var kynnt árið 2017 en því ferli lauk ekki með staðfestingu breytingarinnar. Minniháttar breytingar hafa orðið á uppbyggingaráformum frá því að fyrri tillaga var kynnt.

## 2. Staðhættir og umhverfi



Ketilsstaðir eru um 5,5 km sunnan við Egilsstaði á svæði sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði í Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028. Landareignin er um 12,8 ha að stærð og afmarkast að norðan af Höfðaá, að sunnan af landamerkjum Stóruvíkur og girðingu sunnan aðkomuvegar að Stóruvík og að vestan af Lagarfljóti.

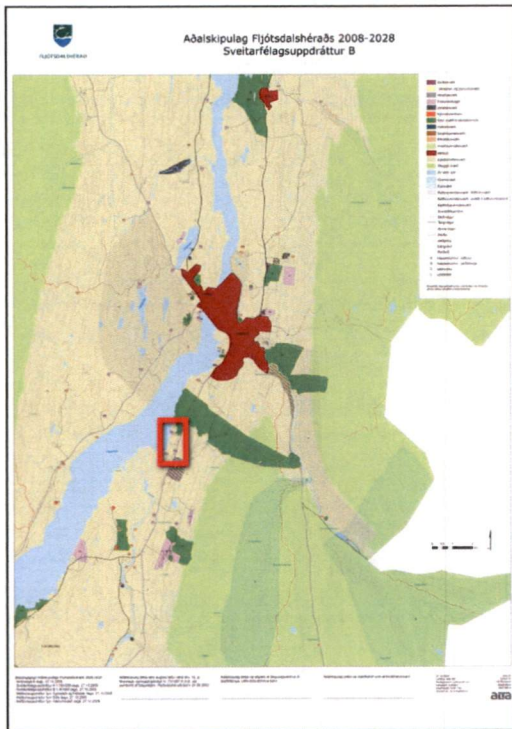
Sunnan megin við fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði er annað verslunar- og þjónustusvæði, Stóravík. Þar eru í dag sex sumarbústaðir til útleigu fyrir ferðafólk. Nokkuð þéttur trjálundur skilur að sumarbústaðina við Stóruvík og fyrirhugað uppbyggingarsvæði, og meðfram strandlínu á vesturhluta landspildunnar eru klappir og grjót.

við norður- og austurmörk skipulagssvæðisins er lögbýlið Öngulsá eystri og skammt frá sumarbústaðurinn Hrafnás.

Landspildan er á svæði sem í gildandi aðalskipulagi er skilgreint sem landbúnaðarland. Í fyrra skipulagsferli var sótt um leyfi til ráðherra fyrir breyttri landnotkun í samræmi við 6. gr í II. kafla í jarðalaga nr. 81/2004 og skv. svari Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytis, dags. 29.12.2016, er ekki gerð athugasemd við tillögu að breyttri landnotkun.

### 3. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

Tillaga að breyttu aðalskipulagi felst í því að breyta landnotkun svæðisins úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Breytingin nær til sveitarfélagsuppdráttar B með Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 og greinargerðar aðalskipulagsins.

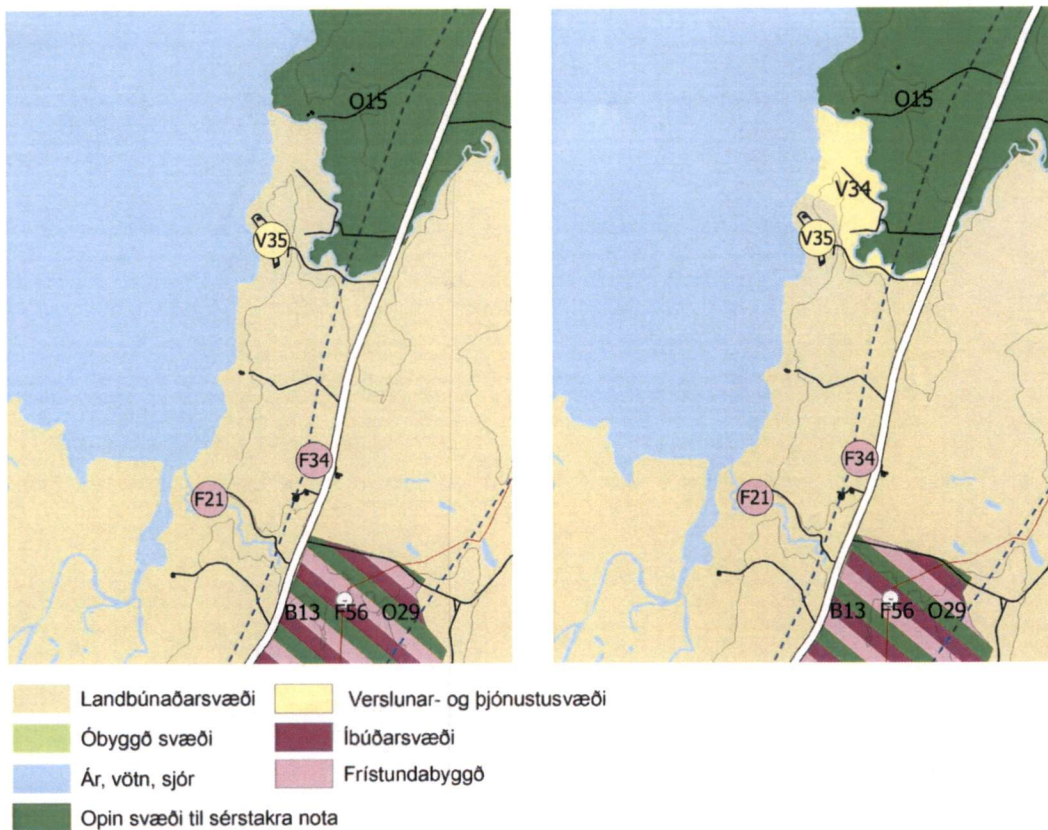


Myndin sýnir með rauðum ramma hvar breyting verður á sveitarfélagsuppdrætti B. Sjá nánar myndir á næstu síðu.

Á sveitarfélagsuppdrátt B bætist við gulur fláki fyrir verslunar- og þjónustusvæði með auðkenni V34. Í greinargerð bætist við eftirfarandi texti í kafla 9.5 um verslunar- og þjónustusvæði:

- V34 Álfaás (12,8 ha)  
Á svæðinu er heimilt að starfrækja gistiþjónustu í flokki I-IV með gistirúm fyrir allt að 130 gesti ásamt veitingarekstri og tengdri þjónustu. Gert er ráð fyrir hótélbyggingu á einni hæð og allt að 8 íbúðum fyrir starfsfólk eða til útleigu í stakstæðum einnar hæðar húsum eða einu íbúðarhúsi á einni til tveimur hæðum. Mannvirki myndi samstæða þyrpingu skv. nánari ákvæðum í deiliskipulagi.



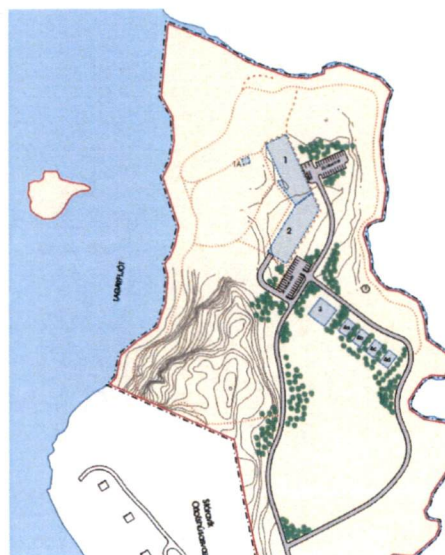


Sveitarfélagsuppdráttur B í mkv. 1:30.000, fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin. Svæði V34 er nýtt verslunar- og þjónustusvæði í landi Ketilsstaða skv. tillögnum.

#### 4. Uppbyggingaráform

Tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir sem Strympa skipulagsráðgjöf hefur unnið fyrir landeigendur. Samkvæmt henni verða reistar tvær einnar hæðar byggingar með gistirýmum og tengdri þjónustustarfsemi og veitingarekstri, stakstætt íbúðarhús á einni til tveimur hæðum ásamt stakstæðum bústöðum á einni hæð til íbúðar eða útleigu. Hámarksfjöldi gesta í gistirýmum er 130. Mannvirki, þ.e. hús, bílastæði og aðlægir vegir þekja um 1,6 ha og byggingarmagn verður allt að 2.400 m<sup>2</sup>.

Gert er ráð fyrir sameiginlegu bílastæði fyrir byggingar fyrir gistipjónustu og tengda starfsemi. Vegur sem tengist Hringvegi (1) liggur að orlofshúsasvæðinu í Stóruvík. Gert er ráð fyrir að vegir um skipulagssvæðið tengist þessum vegi, skammt austan við landamerki Stóruvíkur.



Fráveita verður útfærð innan svæðis skv. nánari ákvörðun í deiliskipulagi.

Myndin sýnir hluta af uppdrætti í deiliskipulagstillögu.

## 5. Veitur

Heitt og kalt vatn kemur frá HEF Veitum og rafmagn frá RARIK. Samkvæmt bókun í fundargerð HEF Veitum frá 14.12.2016 kemur fram að stjórn HEF Veitna telji mögulegt að afhenda heitt vatn til húshitunar og neysluvatn með fyrirvara um magn og að gerður verði samningur með magntölum og tímasetningum áður en haldið er af stað. Lagnir Vallaveitu HEF liggja að Stóruvík, þvert yfir skipulagssvæðið frá austri til vesturs.

## 6. Tengsl við aðrar áætlanir

Í landsskipulagsstefnu er fjallað um skipulag í dreifbýli og þar segir (grein 2.):

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

Ennfremur segir um ferðapjónustu (grein 2.4):

*Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðapjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðapjónustu.*

Til er deiliskipulag frá 1990 fyrir Stóruvík, sunnan Ketilsstaða en að öðru leyti eru engin deiliskipulög í gildi í nálægð við umrætt uppbyggingarsvæði.

Engin verndarákvæði eiga við um svæðið, hvorki vegna náttúru- né menningarminja. Svæðið hefur verið beitarfriðað í meira en 20 ár og er gróðurfar þess í samræmi við það.

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

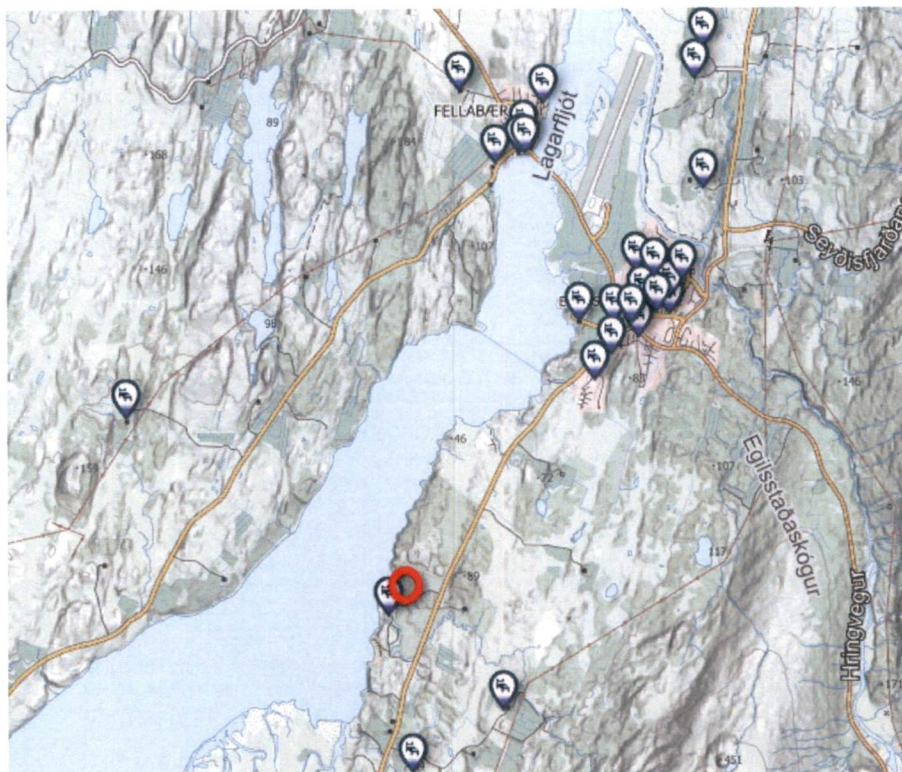
Í greinargerð með Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 stendur eftirfarandi í kafla 3, Stefna Fljótsdalshéraðs:

*Árið 2028 er fjölbreytt úrvalspjónusta og framsækið atvinnulíf eitt mikilvægasta einkenni Fljótsdalshéraðs. Ferðapjónusta er ein lykilatvinnugreina í sveitarfélaginu. Starfrækt er öflug affreyningarþjónusta þar sem meðal annars þjóðgarður og hálendi svæðisins, Hallormsstaðaskógur, Lagarfljótið og menningartengd starfsemi gegna lykilhlutverki.*

## 7. Ferðapjónusta

Gistipjónusta er að mestu leyti á Egilsstöðum og má því færa rök fyrir því að jákvætt sé að bjóða upp á fjölbreyttari valmöguleika hvað varðar tegund gistingar og staðsetningu í sveitarfélaginu.





Skjáskot úr kortasjá Fljótsdalshéraðs sem sýnir gistiþjónustu, rauður hringur sýnir hvar Álfaás er.

Sveitarfélagið Múlaþing heldur ekki saman gögnum um fjölda gistirúma innan sveitarfélagsins en á vef Hagstofunnar kemur fram að á Austurlandi öllu var 431 gistirúm í hótélum og 539 í gistiheimilum sem starfa allt árið. Að auki voru 138 gistirúm á farfuglaheimilum og 46 í heimagistingu. Þessar tölur eiga við um desember 2020.

## 8. Umhverfismat

Fyrirhuguð uppbygging fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. Gerð er grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Fyrirhugaðar byggingar eru í talsverðri fjarlægð frá þjóðveginum og hafa því lítil sjónræn áhrif á umhverfið. Ekki verður gerð ný tenging frá þjóðvegi inn á fyrirhugað uppbyggingarsvæði heldur verður núverandi tenging nýtt. Frístundabyggð með bústaði í útleigu er nú þegar í næsta nágrenni.

Tekið er á áhrifum umferðar og bílastæða á nágretta í deiliskipulagi.

Í umsögn ráðunautar hjá Ráðgjafarmiðstöð landbúnaðarins, dags. 10/3/2017, sem aflað var vegna umsóknar um lausn úr landbúnaðarnotum segir svo m.a.:

*Líkt og sjá má á mynd 1 er landið ekki í notkun eins og er en það telst að mestu algróið. Það hefur verið friðað fyrir beit vegna fjarlægðar frá Ketilsstöðum og vegna þess að annar aðili hefur keypt landsvæði (Stóruvík - skilgreind sem frístundabyggð) innan við umrætt svæði. Notkun er því lítil sem engin tengd landbúnaði og ekki fyrirhuguð af ábúanda Ketilsstaða.*

*Svæðið býður uppá landbúnaðarnotkun, það er mest vallendi og klettur. Hægt væri að byggja upp meðal frjósaman jarðveg, áður fyrr var þarna t.d. kartöfluræktun. Mögulega mætti girða svæðið af, rækta og nýta til slægna og beitar eða til skógræktar svo dæmi sé tekið.*

*Vegna staðsetningar á umræddu landsvæði, og að nærliggjandi svæði eru skilgreind sem frístundabyggð og útivistarsvæði, má sjá fyrir sér að nýtingin fyrir umrætt landsvæði væri betur komið til annarra nota en hefðbundins landbúnaðar.*

*Áhrif breyttrar landnotkunar þessara landspildu á nálægar bújarðir er metin nær engin, nema þá hugsanlega til hins betra. Þar sem nú þegar eru orlofsbústaðir á landsvæði innan við umrætt landbúnaðarsvæði og skilgreint útivistarsvæði utan við Höfðará, væri möguleiki á auknum umsvifum ferðapjónustu þar sem náttúran getur verið í forgrunni.*

## 9. Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Rarik
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Minjastofnun Íslands
- HEF Veitur
- Umhverfisstofnun
- Ylur ehf, eigandi sumarbústaða við Stóruvík
- Ferðamálastofa
- Ferðamálasamtök Austurlands

Tillaga þessi var kynnt almenningi og umsagnaraðilum í september 2021, ásamt lýsingu. Umsagnir bárust frá Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Minjastofnun Íslands, Ráðgjafarmiðstöð landbúnaðarins, Umhverfisstofnun og Vegagerðinni. Leiðrétting á staðháttalýsingu kom frá Vilhjálmí Emil Vilhjálmssyni, sem tekið var tillit til. Umsögn Ráðgjafarmiðstöðvar landbúnaðarins var samhljóða fyrri álitserð sem vitnað er til í kaflanum um umhverfismat hér á undan. Aðrar umsagnir gáfu ekki tilefni til breytinga á tillögunni.

Tillagan var samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og framkvæmdaráði þann 6/10/2021 og í sveitarstjórn þann 13/10/2021 og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum, sem lauk 31. desember 2021. Ein umsögn barst, frá Minjastofnun, án athugasemda.

Að lokinni afgreiðslu í sveitarstjórn verður tillagan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar. Samþykkt aðalskipulagsbreyting mun taka gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann 12. janúar 2022.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann

*Sig. Jónsson*  
12. apríl 2022  
*Abdr. Klattur*  
SKIPULAGSSTOFNUM  
MULLAVALD  
SKIPULAGSFULLTRÚ