

Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008 – 2028

Álfaás - gistingjónusta í landi Ketilsstaða

Tillaga til kynningar á vinnslustigi

23. ágúst 2021



Múlaþing

ATA

A0597-021-U06

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. Þess vegna er farið af stað á ný með kynningu lýsingar en á sama tíma er kynnt þessi tillaga á vinnslustigi, til að stytta málsmeðferðartímann, enda liggur mótuð tillaga fyrir frá fyrra ferli. 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.

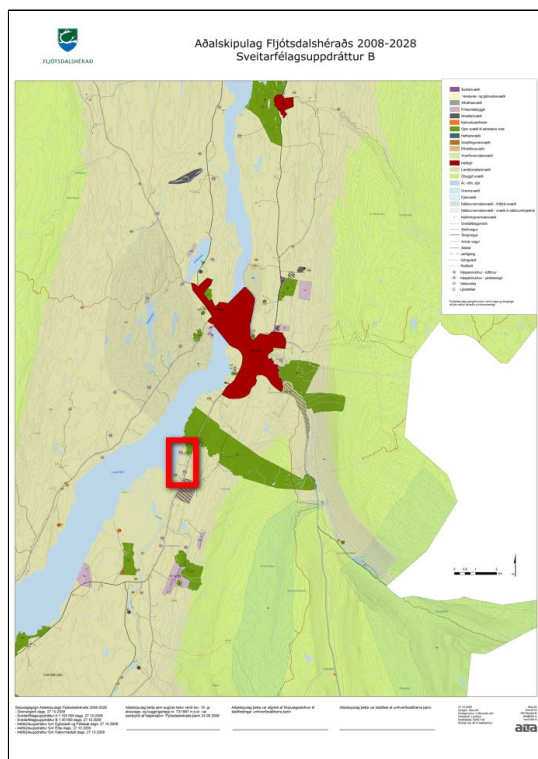
Sunnan megin við fyrirhugað verslunar- og þjónustusvæði er annað verslunar- og þjónustusvæði, Stóruvík. Þar eru í dag sex sumarbústaðir til útleigu fyrir ferðafólk. Nokkuð þéttur trjálundur skilur að sumarbústaðina við Stóruvík og fyrirhugað uppbyggingarsvæði, og meðfram strandlínu á vesturhluta landspildunnar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

Við norður- og vesturmörk skipulagssvæðisins, handan Höfðaár, er opið svæði sem samkvæmt aðalskipulagi Fljótshálsbæjar er ætlað til útiveru og náttúruskoðunar.

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

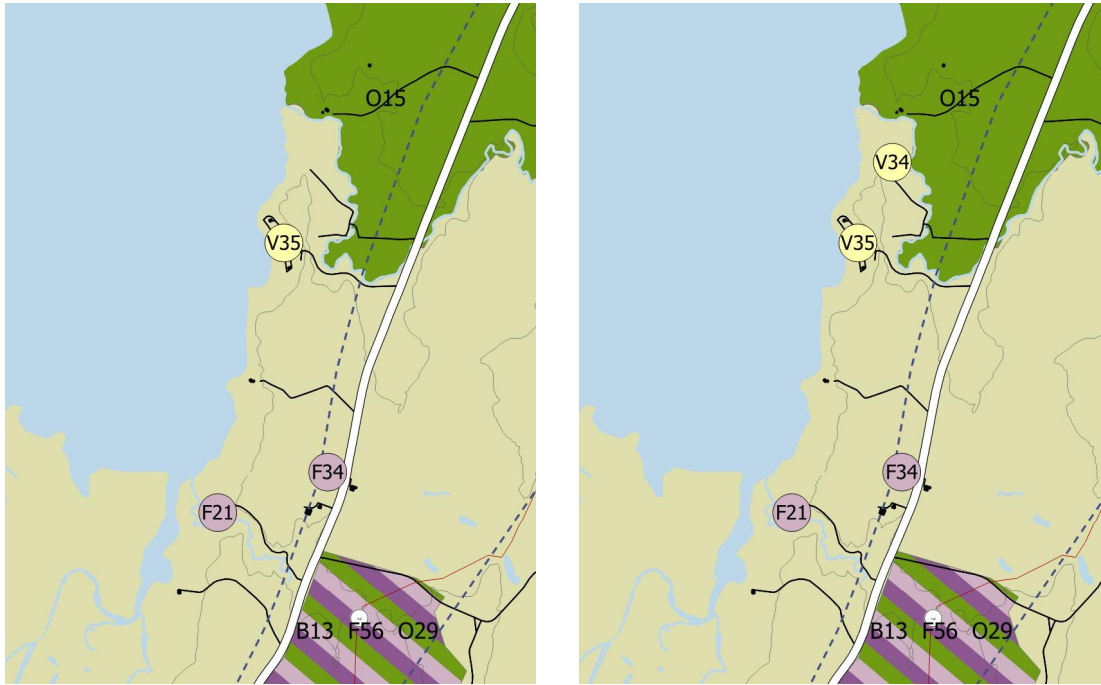
Tillaga að breyttu aðalskipulagi felst í því að breyta landnotkun svæðisins úr landbúnaðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Breytingin nær til sveitarfélagsuppdráttar B með Aðalskipulagi Fljótshálsbæjar 2008-2028 og greinargerðar aðalskipulagsins.



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

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

- V34 Álfaás
- Á svæðinu er heimilt að starfrækja gistiþjónustu í flokki I-IV með allt að 38 gistirýmum ásamt veitingarekstri og tengdri þjónustu í byggingum á einni hæð. Að auki er gert ráð 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. tillögunni.

4. Uppbyggingaráform

Tillaga að deiliskipulagi liggur fyrir sem Strympa skipulagsráðgjöf hefur unnið fyrir landeigendur. Samkvæmt henni verða reistar tvær einnar hæðar byggingar með samtals 38 gistirýmum hvor ásamt tengdri þjónustustarfsemi og veitingarekstri, stakstætt íbúðarhús á einni til tveimur hæðum ásamt stakstæðum bústöðum á einni hæð til íbúðar eða útleigu.

Gert er ráð fyrir sameiginlegu bílastæði fyrir byggingar fyrir gistiþjónustu 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.

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, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.

Ennfremur segir um ferðaþjónustu (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 beitarfríðað í meira en 20 ár og er gróðurfar þess í samræmi við það.

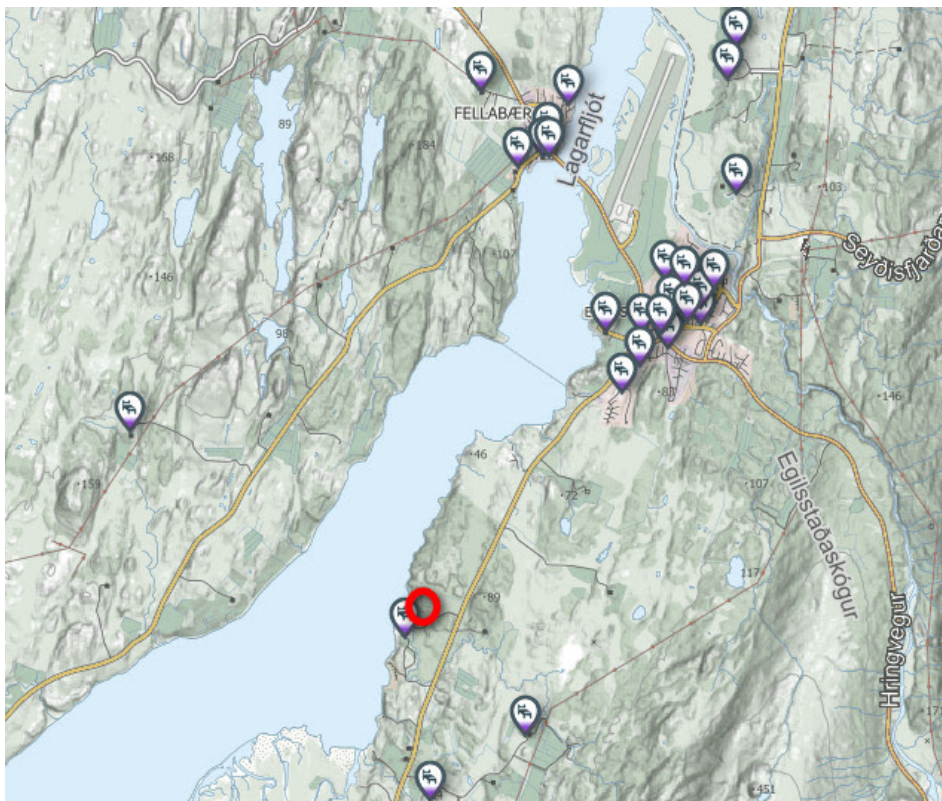
Ekki verður séð að fyrirhuguð breyting á landnotkun stangist á við aðrar áætlanir né heldur er búist við að breytingin rekist á hagsmuni nággranna eða á svæðisvísu.

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

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

7. Ferðapjónusta

Gistiþjónusta 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 Fljótshéraðs sem sýnir gistiþjónustu, rauður hringur sýnir hvar Álfaás er.

8. Umhverfismat

Skv. niðurstöðu Skipulagsstofnunar fellur fyrirhuguð uppbygging ekki undir lög nr. 106/2000 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og fellur tillagan þá ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða. 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 nágrenni í deiliskipulagi.

Nánari upplýsingar um hentugleika umrædds lands til akuryrkju verða teknar inn í umhverfismatið við fullvinnslu tillögunnar.

9. Málsmeðferð

Málsmeðferð verður 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 sumarþústaða við Stóruvík
- Ferðamálastofa
- Ferðamálasamtök Austurlands

Tillaga þessi verður, ásamt lýsingu, kynnt almenningi og umsagnaraðilum í september 2021. Ábendingar sem berast verða hafðar til hliðsjónar við lokafrágang tillögunnar. Tillagan verður síðan samþykkt til auglýsingar í umhverfis- og framkvæmdaráði og sveitarstjórn og send Skipulagsstofnun til athugunar. Síðan verður tillagan auglýst í dagblaði og á vef sveitarfélagsins og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum.

Að auglýsingatíma liðnum, líklega í nóvember 2021, verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til. Að lokinni umræðu í sveitarstjórn verður tillaga að breyttu aðalskipulagi send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar. Samþykkt aðalskipulagsbreyting mun taka gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.