

# Nýjar íbúðarlóðir á Egilsstöðum

Verkefnislýsing fyrir tillögu að  
breyttu Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008 – 2028

sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

9. nóvember 2021



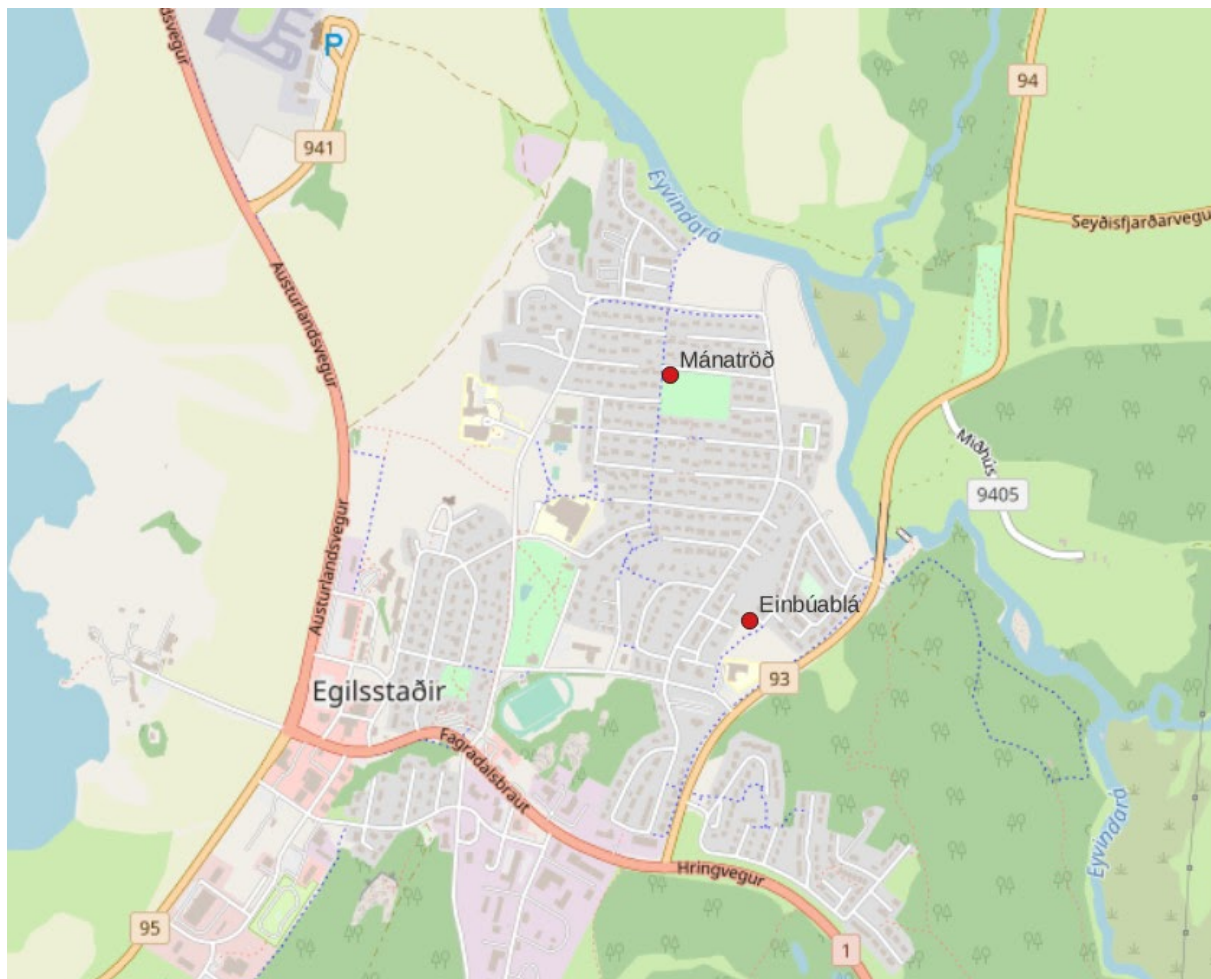
## Múlaþing

**ATA**

A1560-001-U01

## Aðdragandi og forsendur

Sveitarstjórn Múlaþings hefur áhuga á að koma fyrir nýjum lóðum fyrir íbúðarhús innan þéttbýlisins á Egilsstöðum. Um er að ræða tvær lóðir sem taldar eru henta vel til að þetta byggðina og mynda samfelld framhald af þegar byggðum reitum fyrir íbúðarbyggð. Stækkun íbúðarreitanna er tekin af opnum svæðum en um er að ræða bletti með takmarkaða nýtingu.



Myndin sýnir með rauðum punktum hvar nýjar lóðir eru fyrirhugaðar skv. fyrirhugaðri aðalskipulagsbreytingu. Grunnkort: Open Street Map.

## Staðsetning lóðanna og nærumhverfi

Önnur lóðin er við enda götunnar Einbúabla, sunnan við klettinn Einbúa. Svæðið er óræktað fyrir utan nokkur tré. Litlu sunnar er lóð leikskólans Tjarnarskógar.

Hin lóðin er við enda Mánatraðar, norðvestan við Kolhöfða. Á svæðinu er trjágerði og lítill leikvöllur þar fyrir innan, sem þarf að færa til.

Myndir á næstu síðu sýna staðhætti.



*Fyrirhuguð lóð við Einbúabla, afmörkuð með gulri brotalínu.*



*Fyrirhuguð lóð við Mánatröð, afmörkuð með gulri brotalínu.*

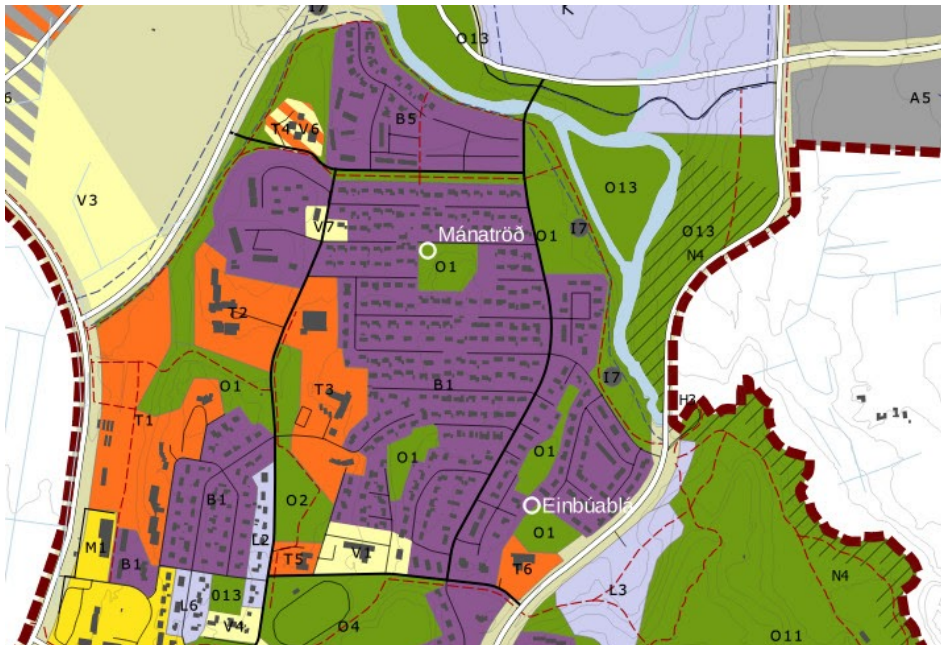


## Staða í skipulagi og fyrirhuguð breyting

Lóðirnar tvær falla á þéttbýlisuppdrættir fyrir Egilsstaði innan reita með auðkenni O1 í flokki opinna svæða til sérstakra nota. Skipulagsákvæði fyrir opin svæði til sérstakra nota koma fram í töflu 9.9 í greinargerð aðalskipulagsins. Þar er reitur O1 skilgreindur þannig:

O1 Græn svæði á Egilsstöðum

Auðkennið O1 á við um nokkur græn svæði á Egilsstöðum, sbr. uppdrátt hér fyrir neðan. Engir almennir skilmálar eru settir fram fyrir opin svæði til sérstakra nota.



Hluti af aðalskipulagsuppdrætti fyrir Egilsstaði. Staðsetning lóðanna kemur fram með hvítum hring.

Gert er ráð fyrir að í aðalskipulagsbreytingunni verði íbúðarreitur B1 stækkaður á kostnað opnu svæðanna til þess að lóðirnar falli að öllu leyti innan íbúðarreitsins.

Um reit B1 gilda svofelld skipulagsákvæði, sjá töflu 9.1 í greinargerð:

*B1 þegar skipulögð íbúðarbyggð á Egilsstöðum*

*Ekki er gert fyrir verulegum breytingum – þó er heimilt að leyfa nýbyggingar, viðbyggingar og stækkanir þannig að það falli að landi og yfirbragði þeirrar byggðar sem fyrir er, enda sé uppbygging vel kynnt í deiliskipulagsferli eða með grenndarkynningu eftir því sem við á.*

Í gildi er deiliskipulag fyrir Einbúabla frá 1994 sem lóðin þar myndi vera eðlilegt framhald af. Einnig er í gildi deiliskipulag fyrir lóð leikskólans Tjarnarskógar en það nær yfir fyrirhugaða lóð við Einbúabla. Gera þarf breytingar til að skilgreina lóðina í deiliskipulagi.

Ekkert deiliskipulag er í gildi við Mánatröð og verður ný lóð þar grenndarkynnt.

## Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Í Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2007-2027 kemur ekki fram skýr stefna sem hefur bein áhrif á umrædda landnotkun. Í landsskipulagsstefnu er hins vegar lögð áherslu á þetta byggð í þéttbýli, sbr. grein 3.2:

*Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.*

## Umhverfismat

Umrædd breyting varðar ekki framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Umhverfismat breytingarinnar mun beinast að núverandi hlutverki opnu svæðanna og gróðri sem þar er að finna. Ekki er vitað um neinar menningarminjar þar sem lóðirnar eru fyrirhugaðar en við framkvæmdir ber að gæta varúðar í samræmi við ákvæði 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

## Málsmeðferð og tímaáætlun

Málsmeðferð verður í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing þessi verður kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í nóvember 2021 og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Aðrir umsagnaraðilar eru:

- Aðliggjandi sveitarfélög
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Brunavarnir á Austurlandi
- HEF Veitur

Ábendingar sem berast við kynningu lýsingar verða hafðar til hliðsjónar við gerð tillögu að breyttu aðalskipulagi en verður ekki svarað með formlegum hætti. Kynningartími lýsingar er tvær vikur. Tillaga verður kynnt á vinnslustigi í desember 2021, og gefst þá aftur kostur á að koma á framfæri ábendingum. Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillagan fullunnin og lögð fyrir sveitarstjórn sem tekur ákvörðun um auglýsingu hennar. Tillagan verður síðan send Skipulagsstofnun til athugunar fyrir auglýsingu.

Tillagan verður síðan auglýst í víðlesnu dagblaði, héraðsblaði og á vef sveitarfélagsins ([www.mulathing.is](http://www.mulathing.is)) og mun liggja frammi á bæjarskrifstofum Múlaþings. Tillagan verður send umsagnaraðilum og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti. Gert er ráð fyrir að tillagan verði auglýst í febrúar eða mars 2021.

Að auglýsingatíma liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.