

Blönduð byggð í Fellabæ

Tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008 – 2028
skv. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Tillaga til auglýsingar

25. janúar 2018



FLJÓTSDALSHÉRAÐ

ATA

A0597-030-U02

Almenn ákvæði fyrir íbúðasvæði hljóða svo (sjá kafla 9.1 í greinargerð):

Á íbúðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lykta, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Sértæk ákvæði fyrir reit B2 eru:

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.

Skv. tillögunni munu ofangreind ákvæði ekki lengur eiga við um skikann heldur taka eftirfarandi almenn ákvæði um blönduð svæði við:

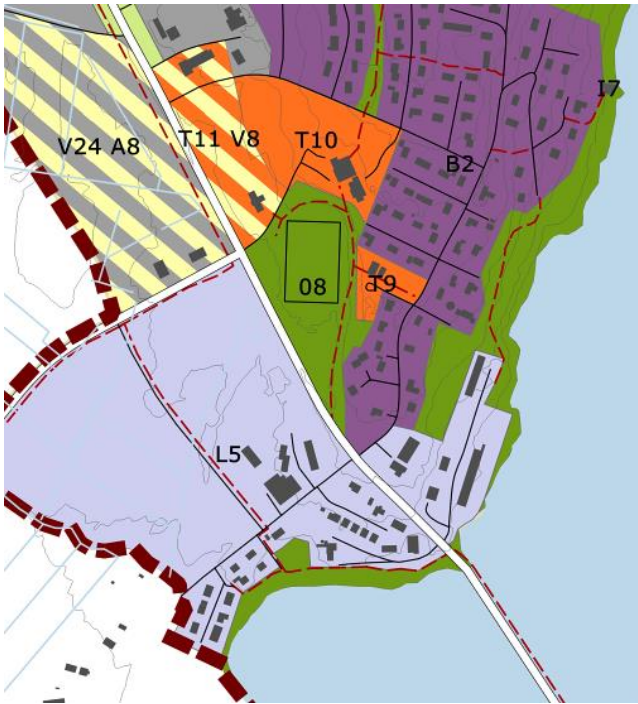
Á blönduðum svæðum er gert ráð fyrir íbúðabyggð og tilheyrandi nærþjónustu ásamt fjölþættri atvinnustarfsemi sem samræmist íbúðabyggð. Á blönduðum svæðum er ekki heimilt að leyfa starfsemi sem á heima á athafnasvæðum eða iðnaðarsvæðum.

Gert er ráð fyrir að þéttleiki verði 12-18 íbúðir á hektara, brúttó. Gera skal ráð fyrir leiksvæðum og góðum göngutengingum íbúðabyggðarinnar við skóla og aðrar þjónustustofnanir. Almenn er ekki gert ráð fyrir hærri byggingum en sem nemur 3 hæðum. Nánari skilmálar verði settir í deiliskipulagi um yfirbragð byggðar og aðlögun að landslagi.

Engin sértæk ákvæði eiga við um reit L5.

Hvorki almenn né sértæk ákvæði gilda um reit O8, í flokknum *opin svæði til sérstakra nota*.

Svæðið sem færast milli landnotkunarreita er 0,4 ha og nær yfir tvær lóðir. Á myndunum hér fyrir neðan sést afmörkun skikans eins og hann kemur fram á þéttbýlisupprættinum fyrir og eftir breytingu.



Mynd 2: Þéttbýlisuppráttur fyrir Egilsstaði og Fell fyrir breytingu. Kvarði 1 : 10 000. Fjólublátt íbúðasvæði B2 nær að Hringvegi vestan Lagarfells.



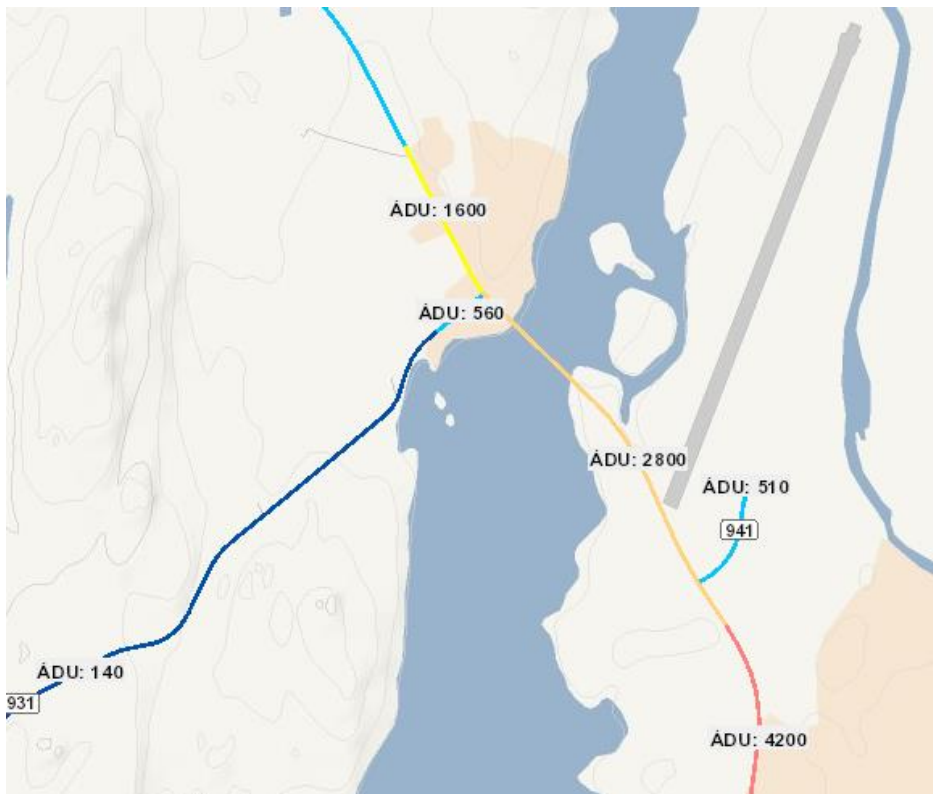
Mynd 3: Þéttbýlisuppráttur fyrir Egilsstaði og Fell eftir breytingu samkvæmt tillögunni. Kvarði 1 : 10 000. Ljósblátt svæði fyrir blandaða byggð L5 nær yfir hluta þess svæðis sem fyrir breytingu tilheyrði íbúðabyggð B2 (fjólublátt) og opnu svæði 08 (grænt).

3. Staðhættir og umhverfi

Í grennd við gatnamót Lagarfells og Hringvegjar er elsti hluti byggðar í Fellabæ, við nyrðra brúarsporð Lagarfjóltsbrúar. Þar er blanda af fyrirtækjum af ýmsu tagi og íbúðarbyggð. Í gildandi aðalskipulagi var mörkuð sú stefna að ýta undir blöndu íbúðarbyggðar og atvinnustarfsemi með því að setja svæði beggja vegna Hringvegjar í landnotkunarflokkinn blönduð svæði, eins og þau eru skilgreind í aðalskipulaginu.

Tvær lóðir eru innan svæðisins sem breytingin nær til. Eitt hús er á annarri lóðinni en ekkert á hinni.

Allmikil umferð er á Hringvegi og því eðlilegt að veitt sé þjónusta í þéttbýli við veginn. Ársdagsumferð samkvæmt umferðarvefsjá Vegagerðarinnar er um 2800 bílar við umrætt gatnamót, sjá skjákot úr vefsjóni hér fyrir neðan.



Mynd 4: Skjákot af umferðarvefsjá Vegagerðarinnar (<http://umferd.vegagerdin.is/>). Ársdagsumferð á Lagarfjóltsbrú er 2800 bílar.

4. Ferðapjónusta á Fljótsdalshéraði

Gistiþjónusta er meðal þeirrar starfsemi sem búast má við að rekin sé á reitum í landnotkunarflokknum blönduð byggð, sbr. heimild til fjölþættrar atvinnustarfsemi í almennum skilmálum slíkra reita. Opinber gögn um umfang ferðapjónustu í hverju sveitarfélagi eru af skornum skammti en skv. tölum Ferðamálastofu hefur framboð á herbergjum á hótélum og gistiýmum á austurlandi minnkað þrátt fyrir vaxandi ferðamannafjölda á landsvísu.

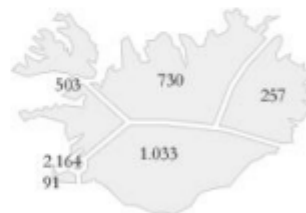
FRAMBOÐ OG NÝTING HERBERGJA

FRAMBOÐ HERBERGJA Á HÓTELUM OG GISTIHEIMILUM

Árið 2016 voru í boði 14.787 herbergi á 470 hótélum, hótélíbúðum og gistiheimilum á landinu í júlí, þar af voru 39,8% á höfuðborgarsvæðinu. Framboð herbergja á landinu í júlí árið 2016 var 4,3% hærra en árið 2015.

| | 2015 | | 2016 | | Breyting milli ára 2015-16 |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
| | Fjöldi | % | Fjöldi | % | |
| Höfuðborgarsvæði | 5.223 | 36,8% | 5.881 | 39,8% | 12,6% |
| Suðurnes | 679 | 4,8% | 682 | 4,6% | 0,4% |
| Vesturland | 995 | 7,0% | 1.023 | 6,9% | 2,8% |
| Vestfirðir | 615 | 4,3% | 616 | 4,2% | 0,2% |
| Norðurland vestra | 642 | 4,5% | 607 | 4,1% | -5,5% |
| Norðurland eystra | 1.864 | 13,1% | 1.926 | 13,0% | 3,3% |
| Austurland | 951 | 6,7% | 883 | 6,0% | -7,1% |
| Suðurland | 3.211 | 22,6% | 3.169 | 21,4% | -1,3% |
| Samtals | 14.180 | 100,0% | 14.787 | 100,0% | 4,3% |

Herbergjum á hótélum og gistiheimilum á landinu öllu hefur fjölgað um 51,2% frá árinu 2010 eða um 5.012 herbergi. Mest hefur fjölgunin verið á höfuðborgarsvæðinu en þar hafa bæst við 2.164 herbergi frá árinu 2010.



Hlutfallslega hefur herbergjum hins vegar fjölgað mest á Suðurnesjum frá 2010 en fjöldinn hefur nærri tvöfaldast. Næstmest fjölgun hefur orðið á höfuðborgarsvæðinu eða 58,2% og á Suðurlandi eða 48,4%.



Mynd 5: Skv. riti Ferðamálastofu „Ferðapjónustan í tölum“ útgefið í júní 2017, fækkaði herbergjum í hótélum, hótélherbergjum og gistiheimilum á austurlandi um 7,1%.

Frá árinu 2010 hefur ferðamönnum sem koma til landsins fjölgað úr 488.600 á ári í 1.792.201 sem er að meðaltali 24% aukning milli ára. Frá 2015-2016 var aukningin þó 39%.

5. Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðir sem breytingin nær til.

Engin verndarákvæði eiga við um svæðið, hvorki vegna náttúru- né menningarminja.

Ekki verður séð að fyrirhuguð breyting á landnotkun stangist á við aðrar áætlanir.

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 er ekki að finna ákvæði sem varða með beinum hætti þá stefnubreytingu sem hér um ræðir. Skyld atriði er þó að finna í grein 3.2.1 um vöxt þéttbýlisstaða, þar sem segir:

Sveitarfélög skilgreini í aðalskipulagi vaxtarmörk þéttbýlisstaða með það fyrir augum að efla viðkomandi þéttbýlisstað og standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Skýr skil verði milli þéttbýlis og dreifbýlis. Almennt verði haft að leiðarljósi að þetta byggð og blanda atvinnustarfsemi, verslun og þjónustu, og tengja við íbúðarbyggð í þágu sjálfbærni daglegs lífs og aukinna lífsgæða.

Í greinargerð með Aðalskipulagi Fljótisdalshéraðs 2008-2028 stendur eftirfarandi í kafla 3 um stefnu Fljótisdalshéraðs:

Árið 2028 er fjölbreytt úrvalþjónusta og framsækið atvinnulíf eitt mikilvægasta einkenni Fljótisdalshéraðs. Ferðaþjónusta er ein lykilatvinnugreina í sveitarfélaginu. Starfrækt er öflug afþreyingarþjónusta þar sem meðal annars þjóðgarður og hálendi svæðisins, Hallormsstaðaskógur, Lagarfljótið og menningartengd starfsemi gegna lykilhlutverki.

Umrædd breyting á landnotkun fellur því vel að fyrirbyggjandi stefnu.

6. Umhverfismat

Breyting á stefnu um landnotkun skv. þeirri tillögu sem hér kemur fram fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana og verður því hér gerð grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Gera má ráð fyrir að helstu áhrif af breytttri stefnu verði á íbúðarbyggð næst þeim lóðum sem færast í flokk blandaðra svæða vegna mögulegs ónæðis. Afstöðumynd er sýnd hér fyrir neðan.



Mynd 5: Afstöðumynd sem sýnir mörk landnotkunarreita í aðalskipulagi eftir breytingu skv. tillögunni með gulum línunum.

Eins og fram kemur á afstöðumyndinni er aðgangur að húsinu sem þegar er á annarri lóðinni þannig að umferð veldur ekki verulegri truflun innar í götunni. Að sama skapi má gera ráð fyrir því að verði reist mannvirki með þjónustu fyrir vegfarendur á lóðinni nær Hringvegi, verði hægt að haga aðgengi að mannvirkinu án verulegrar truflunar fyrir íbúðabyggð. Nokkur trjágróður er á lóðunum sem mögulega mætti nýta.

Stefna sveitarfélagsins tiltekur ekki sérstaklega fyrirkomulag blandaðrar byggðar í samhengi við umferðarkerfið en almennt er heppilegt að nýta svæði við stofnbrautir fyrir þjónustu við vegfarendur. Gildandi stefna um blandaða byggð á aðra þrjá vegu við sömu gatnamót byggist á sömu meginhugmynd.

Tillagan kveður ekki á um byggingamagn eða mannvirkjagerð á því svæði sem hún nær til, frekar en á öðrum slíkum svæðum í skipulaginu að öðru leyti en því sem tilgreint er í almennum ákvæðum fyrir blandaða byggð, sem dregur mörk við þrjár hæðir. Nánari ákvörðun um tilhögun mannvirkja ræðst því af deiliskipulagi.

Vegna umferðarhávaða er heppilegra að önnur landnotkun en íbúðarbyggð sé tilgreind allra næst stofnbrautum.

7. Málsmæðferð

Málsmæðferð er skv. ákvæðum skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og skipulagslaga nr. 123/2010. Bæjarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillöguna að undangenginni athugun Skipulagsstofnunar.

Aðrir umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Minjastofnun Íslands
- Hitaveita Egilsstaða og Fella
- Umhverfisstofnun

Gefinn er sex vikna frestur til að skila inn skriflegum athugasemdum en dagsetningar athugasemdafrests koma fram í auglýsingum. Gögn tillögunnar verða aðgengileg á auglýsingartímanum á vef sveitarfélagsins (www.fljotsdalsherad.is). Tillagan mun einnig liggja frammi á bæjarskrifstofum Fljótsdalshéraðs og skipulagsfulltrúi mun veita upplýsingar um hana. Tillagan verður send umsagnaraðilum og hagsmunaaðilum. Athugasemdum og ábendingum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti.

Að auglýsingatíma liðnum verður fjallar bæjarstjórn um tillöguna á nýjan leik. Síðan er tillagan send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Samþykkt aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Búast má við því að það gerist í apríl 2018.