

Álfaás - gistiþjónusta í landi Ketilsstaða

Skipulagslýsing fyrir breytingu Aðalskipulagi Fljótshálsa 2008 – 2028
sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

23. ágúst 2021



Múlaþing

ATA

A0597-019-U01

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 hafið undirbúning tillögu að breyttu aðalskipulagi fyrir svæðið ásamt tillögu að deiliskipulagi.

Tillaga að breyttu aðalskipulagi felst í því að tilgreina verslunar- og þjónustusvæði þar sem landbúnaðarland er fyrir. Deiliskipulagstillaga liggur fyrir, unnin fyrir landeigendur af Strympu skipulagsráðgjöf. Tillaga að breyttu aðalskipulagi felur í sér breytingu á sveitarfélagsuppdrætti B með Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 og greinargerð aðalskipulagsins.

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 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.



Staðsetning Ketilsstaðalands þar sem Álfaás mun rísa.

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 sumarhúsaðir til útleigu fyrir ferðafólk. Nokkuð þéttur trjálundur skilur

að sumarbústaðina við Stóruvík og fyrirhugað uppbyggingarsvæði, og meðfram strandlínu á vesturlhuta landspildunnar eru klappir og grjót.

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

3. 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 ferðaþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðaþjónustu.

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 nágretta eða á svæðisvísu.

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

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

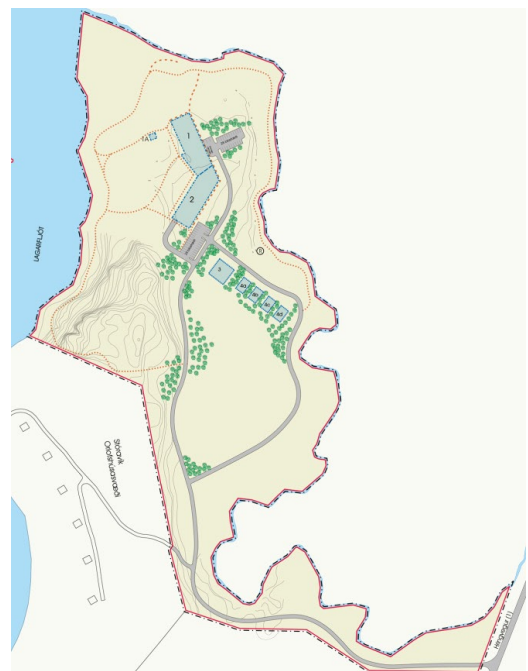
4. Uppbyggingaráform

Í drögum að deiliskipulagstillögu verður gert ráð fyrir aðskildum byggingarreitum fyrir byggingu með allt að 38 gistirýmum, veitingasölu og tilheyrandi þjónustu, auk allt að 8 íbúða fyrir starfsfólk eða til útleigu. Drög að deiliskipulagsupprætti eru sýnd hér til hliðar.

Aðkoma að fyrirhuguðu verslunar- og þjónustusvæði er um malarveg sem liggur frá Þjóðvegi 1 í gegnum landspilduna syðst, sem er einnig aðkoma að Stóruvík.

5. Umhverfismat

Fyrirhuguð uppbygging fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða en í tillögunum verður gerð grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr.



skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Landbúnaðarland hefur ekki verið flokkað á umræddu svæði en í mati á áhrifum skipulagsbreytingar verður gerð grein fyrir áhrifum uppbyggingarinnar á mögulega hagnýtingu landsins til akuryrkju í samræmi við leiðbeiningar atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins sem gefna voru út í mars 2021. Við fyrri málsmeðferð veitti landbúnaðarráðherra leyfi fyrir lausn úr jarðalögum í samræmi við ákvæði 6. gr. þágildandi jarðalaga.

6. 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 sumarbústaða við Stóruvík
- Ferðamálastofa
- Ferðamálasamtök Austurlands

Lýsing þessi og tillaga á vinnslustigi þessi verður 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.