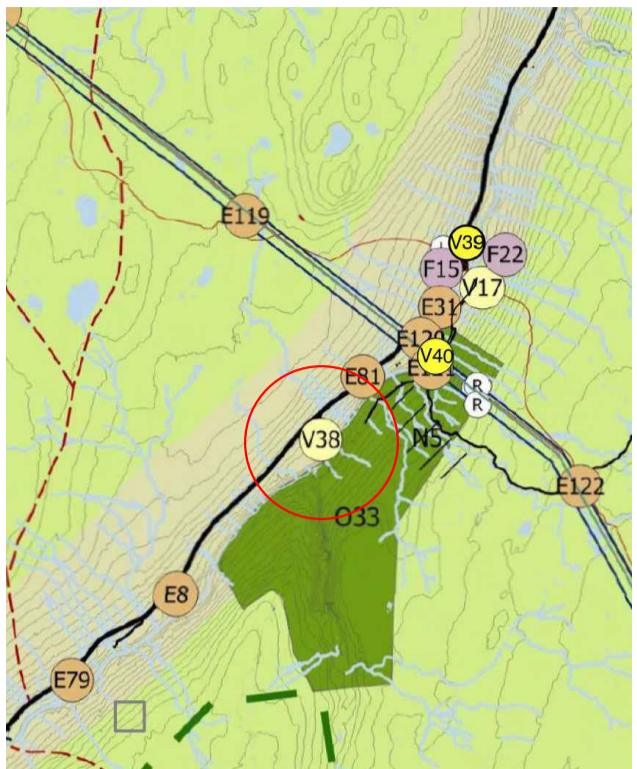


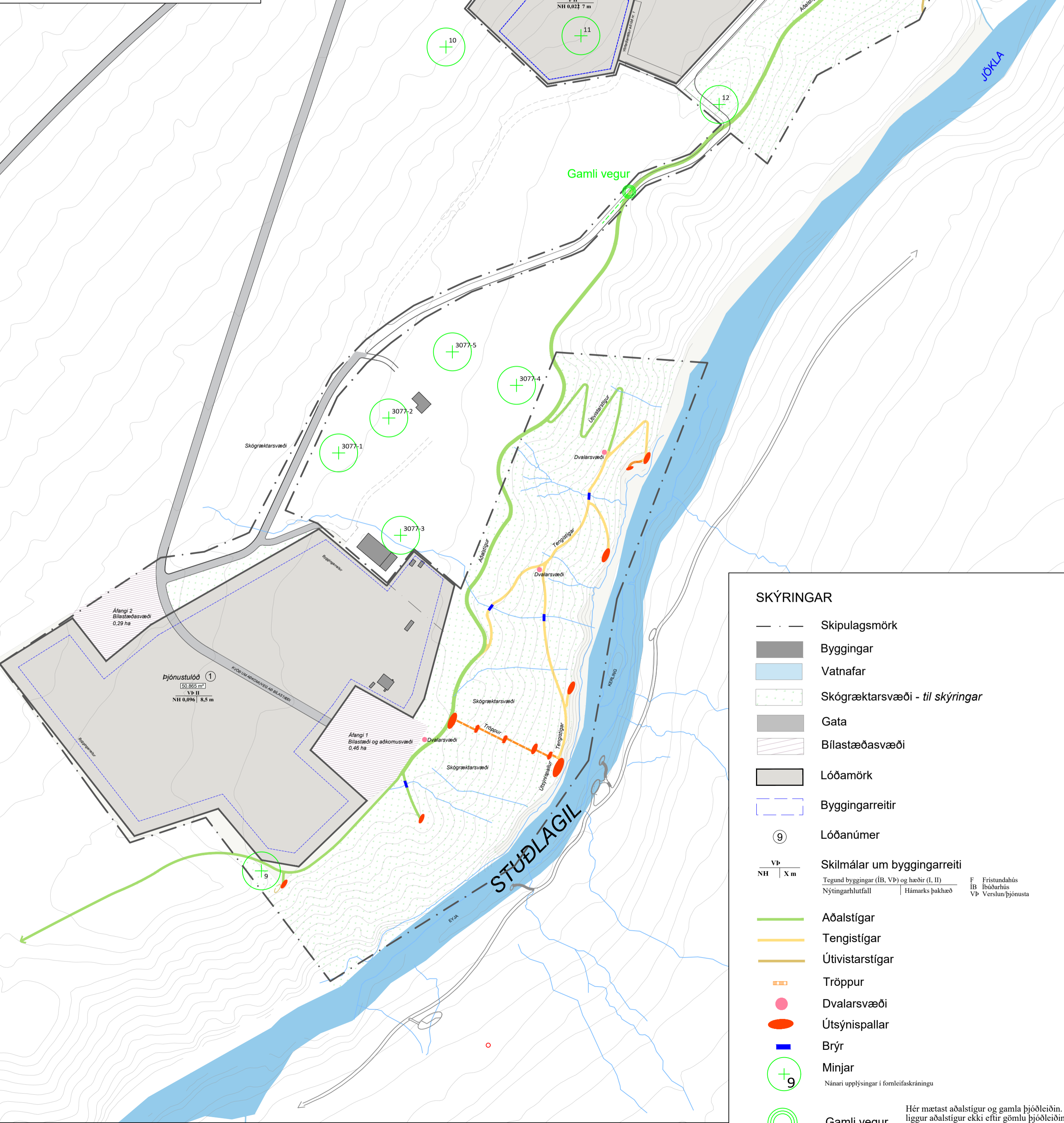


FERÐAPJÓNUSTA AÐ GRUND, JÖKULDAL

Deiliskipulag



Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028 Sveitarfélagsuppráttur



VIÐFANGSEFNI OG FORSENDUR

Deiliskipulag fyrir ferðapjónustu að Grund á Jökuldal er sett fram í greinargerð þessari með skipulagsupprætti. Skipulagið er unnið á Teiknistofu Norðurlands fyrir hönd landeigenda.

Tilgangur skipulagsins er að setja fram skilmála fyrir framtíðaruppbyggingu á ferðapjónustu að Grund. Markmið skipulagsins er að bæta aðgengi og auka öryggi ferðamanna við Stúðlagil, tryggja verndun náttúru og bæta þjónustu við ferðamenn. Viðfangsefni skipulagsins taka mið af því að mannvirki og efnisval falli vel að umhverfi og styrki upplifun af svæðinu.

Skipulagssvæðið er 20,47 ha að stærð og nær yfir hluta landareign Grunda við Stúðlagil. Innan skipulagssvæðis eru bílastæði, aðstaða fyrir ferðamenn og útsýnissvæði við Stúðlagil. Landslag einkennist af gömlum túnum, skógrækt, lágvöxnum gróðri og skriðsvæðum í giljum meðfram Jökulsá á Dal. Straumur ferðamanna hefur aukist verulega á svæðinu og mikilvægt að uppbygging verði haldið áfram til að auka öryggi og upplifun ferðamanna og stuðla að náttúruvernd.

TENGLI VÍÐ ÁÆTLANIR

Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028

Skipulagssvæðið er á landnotkunarreit fyrir verslun og þjónustu V38 og útivistarsvæðið við Stúðlagil er á opnu svæði til sérstakra nota númer O33 í Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 (m.s.br.). Nærleggjandi landnotkun er landbúnaðarsvæði og óbyggð svæði. Samhliða vinnu við rammahluta aðalskipulags var gerð aðalskipulagsbreyting fyrir uppbygging ferðapjónustu við Hákonarstaði, Klaustursel og Grund. Skilmálar aðalskipulags um landnotkunarreit V38 eru eftirfarandi:

V38: Grund í Jökuldal, ferðapjónusta

Gisti- og þjónustuhúð á ferðapjónustusvæði Grunda við Stúðlagil með gönguleiðum að Stúðlagili og nágrenni. Hámarks byggingarmagn á þjónustulóð fyrir ferðapjónustu 4900 m² og byggingar á allt að tveimur hæðum. Mannvirki falli vel að umhverfi og taka ber tillit til ásynnar beggja vegna árfarvegjarinnar. Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir ferðapjónustusvæði Stúðlagils og deiliskipulag.

Rammahluti aðalskipulags: Stúðlagil

Deiliskipulagið og framkvæmdir tengt ferðapjónustu við Grund eru í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir ferðapjónustu- og áfangastaðinn Stúðlagil um uppbyggingu stigakerfis og mannvirkja. Með rammahluta er unnin nánari útfærsla á stefnum Aðalskipulags Fljótsdalshéraðs 2008-2028 og sett fram stefna um þróun svæðisins við Stúðlagil sem áfangastaður fyrir ferðamenn. Markmið rammaskipulagsins er að öll framtíðaruppbygging efli ferðamennsku samhliða annarri atvinnustarfsemi en um leið dragi úr álagi á viðkvæmt svæði, tryggji öryggi og ánægjulega upplifun gesta.

Deiliskipulag

Á hluta skipulagssvæðisins var í gildi deiliskipulag sem samþykkt var í bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs 20. maí 2020 og auglýsing þess efnis birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. júní 2020. Deiliskipulag þetta er heildarendurskoðun á eldra skipulagi sem fellur úr gildi með gildistöku á nýju deiliskipulagi en efnistöku voru höfð til hlíðsjónar.

DEILISKIPULAGSÁKVÆÐI

Lóðarmörk og byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru lóðarmörk skilgreind á hnitsettu grunni. Byggingarreitir eru afmarkaðir og skilgreint nýtingarhlutfall um hámarks byggingarmagn. Fyrirhuguð uppbygging mun gerast í áföngum og eru byggingarreitir stórir þannig að verslunar- og þjónustuhúð geti myndað þyrpingu af byggingum sem falla vel að landslagi. Byggingar skulu rúmast innan byggingarreita en þó mega þakbrúnir, svalir og stigapallar ná allt að 0,6 m út fyrir byggingareit. Vanda skal frágang í kringum allar byggingar á svæðinu og skal frágangur fylgja fyrirmælum gildandi byggingareglugerðar. Lögð er áhersla á aðgengi allra eins og hægt er og í samræmi í heildarásýnd svæðisins. Byggingar skulu falla vel að landslagi og hús neðar í landi mega ekki skerða útsýni af þeim lóðum sem eru ofar. Á lóðum skal gera ráð fyrir sörpgeymslum með góðri aðkomu og með hlíðsjón af reglum sveitarfélagsins um meðhöndlun og hirðingu sorps í dreifbýli. Uppbygging á svæðinu skal vera í samræmi við gildandi lög og reglugerðir sem gilda við útgáfu byggingarleyfis og framkvæmdaleyfis.

Þjónustulóð 1

Ein stór lóð er skilgreind sem þjónustulóð fyrir ferðapjónustu. Þar er gert ráð fyrir uppbyggingu fyrir ferðatengda starfsemi, þjónustu, gistingu, tjaldsvæði og tilheyrandi aðstöðu. Hámarks byggingarmagn er 4.900 m² og mega byggingar vera 2 hæðir með hámarks þakhæð 8,5 m, þakform frjálst. Heimilsmark fjöldi gistinguherbergja er 98. Fyrirhuguð sala á gistingu er háð starfsleyfi heilbrigðisnefndar samkvæmt lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Sala á veitingum er háð starfsleyfi heilbrigðisnefndar skv. lögum nr. 93/1995 um matvæli.

Frestundalóðir 1, 2 og 3

Þrjár lóðir eru skilgreindar sem frístundalóðir þar sem gert er ráð fyrir byggingu frístundahúsa og er hámarks byggingarmagn 400 m². Byggingar mega vera 2 hæðir og hámarks þakhæð 7 m.

Aðkoma, bílastæði og stigakerfi

Aðkoma að svæðinu er um velttengingu frá Jökuldalsvegi. Við aðkomu að svæðinu eru bílastæði (áfangi 1) þar sem einnig er gert ráð fyrir a.m.k. 4 rútustæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Einnig er fyrirhugað að koma upp rafhleðslustæðum. Bílastæði eru fyrir gesti ferðapjónustu á skipulagssvæðinu. Bílastæðasvæðum er skipt í áfanga 1 sem er 0,46 ha að stærð og áfanga 2 sem er 0,3 ha. Svæðin byggjast upp í áföngum í samræmi við ferðamannafjölda og eftirspurn.

Innan skipulagssvæðis eru aðalstig, tengistigar og útivistarstig sem byggðir verða upp í samræmi við hönnunarviðmið eins og þau eru sett fram í rammahluta aðalskipulags fyrir Stúðlagil. Gert er ráð fyrir að innan lóðarmarka verði stig sem tengja byggingar og dvalarsvæði lóða við stigakerfi Stúðlagils. Reiðstigar eru ekki hluti af deiliskipulaginu en ef reidmennska eykst innan svæðis verða reiðleiðir byggðar upp aðskildar frá annari umferð.

Skilti, dvalar- og útsýnissvæði

Meðfram aðalstígm er áningarstaðir á um 500-1000 metra millibili. Á dvalarsvæðum skal koma fyrir bekk úr náttúrulegum efnivið eða lautarborði og upplýsingaskiltum með fróðleik um svæðið, sögu og náttúru. Nánar er fjallað um hönnunarviðmið fyrir dvalarsvæði í kafla 6.3.8 í rammaskipulagi. Skilti og merkingar eru í samræmi við 7. kafla rammaskipulagsins þar sem settir eru fram staðlar um líti og efnisval fyrir skilti samkvæmt samræmdu kerfi Vegrúnar.

Við upplifunarsvæðið í Stúðlagili er gert ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu útsýnissvæða með tengistígum og útsýnisspöllum. Á skipulagsupprætti er sýnd leiðbeinandi staðsetning sem ákvarðast nánar við verkhönnun. Útlit mannvirkja og efniviður er í samræmi við hönnunarviðmið í kafla 8 um mannvirki í rammaskipulagi. Samræmt útlit mannvirkja styrkir upplifun og heildarásýnd svæðisins. Lagt er til að mannvirki hafi sporöskjulaga form og efniviður hafi langan líftíma sem fellur vel að umhverfi Stúðlagils þ.e. lerk, ryðfritt stál, möskvagrindur og steinsteypa.

Veitur

Neysluvatn á Grund er afluð úr úppsprettu í fjalli og er gilt starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Austurlands um vatnsveitu. Gert er ráð fyrir að mannvirki innan skipulagssvæðis tengist þeim veitukerfum sem fyrir eru á svæðinu. Tryggja þarf að neysluvatn sé heilnæmt og hreint og meðhöndlun sé í samræmi við reglugerð um neysluvatn nr. 536/2001.

Hafa þarf í huga nálægð fyrirhugaðra bygginga við tré og annan gróður. Tryggja þarf að vegir á svæðinu beri slökkvibíla og gera þarf ráð fyrir vatnsöflun slökkviliðs. Á svæðum fyrir gistingu og á öðrum svæðum þar sem gera má ráð fyrir mannfjölda og hætta getur verið á gróðureldum, skal þess gætt að fleiri en ein greið leið sé um og frá svæðinu.

Núverandi aðstaða er tengd rotþró. Fyrirkomulag fráveitu á svæðinu er í samræmi við reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp og samþykkt nr. 1028/2021 um fráveitur í Múlaþingi. Um fráveitumál gilda kröfur laga um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Neysluvatnsveita sem þjónar ferðapjónustu er starfsleyfisskyld skv. lögum nr. 93/1995 um matvæli og reglugerð nr. 536/2001 um neysluvatn.

ÁHRIFAMAT

Í skipulaginu eru ekki skilgreindar heimildir sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlananna nr. 111/2021 en lagt er mat á áhrif deiliskipulagsins á valda umhverfisþætti í samræmi við 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021. Lagt er mat á vægi umhverfisáhrifa svo sem hvort þau séu talin jákvæð, neikvæð eða óveruleg. Jafnframt eru lagðar fram viðeigandi mótvægisáðgerðir.

Ásýnd

Við uppbyggingu á ferðapjónustunni og byggingum verður hugað að því að mannvirki falli vel að umhverfinu þannig að mannvirki valdi ekki neikvæðum ásynðaráhrifum og rýri verndargildi Stúðlagils. Mannvirki á þjónustulóðum eru ekki sýnileg úr gilinu sjálfu og hafa því ekki sjónræn áhrif á upplifun gesta. Staðsetning mannvirkja í Stúðlagili þ.e. útsýnispallar og tengistigar byggir á öryggisúttekt frá 2021 og rammaskipulagi. Efnisval mannvirkja verður í samræmi við skilmála rammaskipulagsins og er talin hafa jákvæð áhrif á ásýnd upplifunarsvæðisins við Stúðlagil.

Minjar

Fornleifaskráningar hafa verið unnar við skipulagssvæðið af Fornleifastofunni (2019) og Sagnabrunni (2021 og 2023). Fimm minjar fundust í skráningu árið 2019: tóft af Geitakofa, gamla þjóðvegurinn, tvær vörður og möguleg refagildra. Varðveislugildi tóftarinnar og annarrar vörðunnar, Rennibrekkugarða, er talsvert. Við skráningu sumarið 2023 voru fimm staðir til skráðir til viðbótar við

gamla bæjarstaðið en engar friðlýstar minjar eru á skipulagssvæðinu. Deiliskipulagið mun ekki hafa áhrif á eða raska þekktum minjum. Óheimilt er að byggja innan áhrifasvæðis minja og er friðhelgunarsvæði 15 m. Jafnframt liggur gamla þjóðvegurinn norðaustan við skipulagsmörkin og auk þess er vítað til þess að norðan við mörkin hafi gamla bæjarstaðið staðið. Þó þessir staðir séu utan við skipulagssvæðið er mikilvægt að gæta þess að þeim verði ekki raskað. Skilmálar skipulagsins eru taldir hafa jákvæð áhrif á minjar þar sem verndunarsvæði er skilgreint. Ef áður óþekktar minjar finnast á svæðinu er vísað til 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúruvernd

Engar skráðar náttúruminjar eru innan skipulagssvæðisins. Landsvæði við Stúðlafoss og Stúðlagil er tilnefnt á B-hluta náttúruminjaskrár vegna jarðminja. Skipulagssvæðið er jafnframt við mikilvægt fugla- og votlendissvæði á Jökuldalshéið. Í skipulaginu er gert ráð fyrir uppbyggingu stigakerfis sem talin er hafa jákvæð áhrif á náttúruvernd með því að stýra gestum um viðkvæmt svæði og draga úr ágangi. Skiltamerkingar upplýsa gesti jafnframt um náttúruvernd, fugla- og dýralíf á svæðinu.

Öryggi

Með stígagerð og uppbyggingu útsýnisstaða verður öryggi ferðamanna um Stúðlagil bætt. Mikil hætta er á grjóthruni og falli á svæðinu og með stígagerð verður umferð gesta stýrt. Lega stíga byggir á öryggismati sem unnið var sumarið 2021 og er gert ráð fyrir að á aðkomusvæði verði upplýsingaskilti um öryggi ferðamanna og sett upp varúðarskilti við enda gönguleiða og þar sem þörf er á. Skilmálar deiliskipulagsins eru taldir hafa jákvæð áhrif á uppbyggingu ferðapjónustu við Grund og jákvæð áhrif á öryggi ferðamanna á svæðinu allan ársins hring.

SKIPULAGSFERILL

Skipulagslýsing deiliskipulags var auglýst 16. desember 2021 í Dagskránni á Austurlandi, heimasiðu Múlaþings og skrifstofu sveitarfélagsins. Kynning á lýsingunni var birt á Facebook síðu Múlaþings og var almennigjefnin kostur á að senda inn ábendingar og/eða athugasemdir um efnis lýsingarinnar til og með 6. janúar 2022. Leitað var umsagna til samráðsaðila og lögbundinna umsagnaraðila.

Samhliða gerð deiliskipulagsins var unnið að rammahluta aðalskipulags fyrir Stúðlagil og voru haldnir íbúafundir með landeigendum á svæðinu í febrúar og mars 2022. Tillaga að rammaskipulagi og deiliskipulagstillögum fyrir Grund, Hákonarstaði og Klaustursel voru teknar til umræðu á fundi umhverfis- og framkvæmdaráðs Múlaþings í apríl 2022 og í framhaldi auglýstar með kynningu á Facebook síðu Múlaþings í samræmi við 2. mgr. 30. gr. og 3. mgr. 40. gr skipulagslaga nr. 123/2010. Sveitarfélagið óskaði eftir umsögnum frá umsagnaraðilum um skipulagsdrögin. Tekið var tillit til umsagna við gerð tillögu.

Við áframhaldandi vinnu á tillögunni var ákveðið að endurskoða gildandi deiliskipulag í heild sinni vegna aukinna þarfa á innviðum ferðapjónustu og til að samræma stefnur skipulagsins við rammahluta aðalskipulags. Fullunnin tillaga var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga með sex vikna athugasemdafresti. Umhverfis- og framkvæmdaráð yfirfær þær athugasemdir sem bárust að fresti loknum. Gerðar voru minniháttar breytingar frá auglýstri tillögu með þeim hætti að skipulagssvæðið var minnkað eftir nær þeim mörkum sem voru í kynningargögnum vinnslutillögu skipulagsins. Byggingarmagn var einnig minnkað og forleifaskráning framkvæmd á svæðum innan skipulagsins sem höfðu ekki verið skráð á fyrri stigum. Tillagan þannig breytt er send á Skipulagsstofnun til yfirferðar og að því loknu birtir sveitarstjórn auglýsingu um samþykkt og gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. ákvæði 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Múlaþings þann _____.

Skipulagsfulltrúi

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.



Teiknistofa Norðurlands
Glerárgrata 32 600 Akureyri
Heimasíða: tsnl.is



FERÐAPJÓNUSTA AÐ GRUND, JÖKULDAL

Deiliskipulag

KVARDI A1 1:2000

DAGS.14/12/23

SKIPULAG. ABÓ.

VERKNR. DU2101

TEIKN nr. 1

Br.