

Frístundabyggð við Eiða

Auglýst tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028

sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og
lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

Útgáfa til athugunar hjá Skipulagsstofnun fyrir auglýsingu.

23. febrúar 2024



Múlaþing

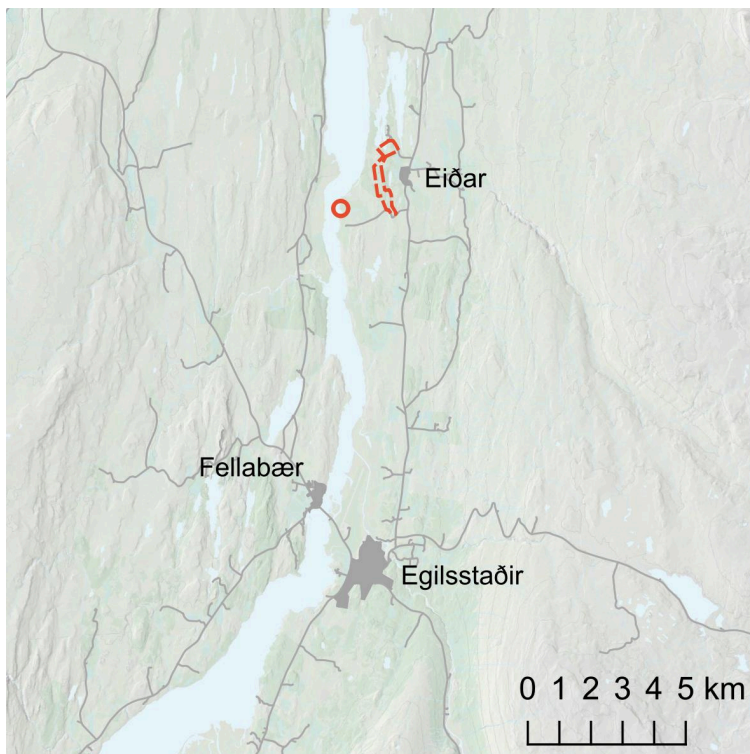
ATA

A1624-002-U02

Aðdragandi og forsendur

Jörðin Eiðar er landmikil á austurbakka Lagarfljótsins og umhverfis byggðakjarnann við Alþýðuskólann á Eiðum sem þar starfaði. Stór hluti jarðarinnar er skilgreindur í aðalskipulagi sem opið svæði til sérstakra nota með auðkenni O22, ætlað til útiveru og náttúruskoðunar. Landeigandi hefur í hyggju að afmarka þar um 50 lóðir fyrir frístundahús til einkanota milli byggðakjarnans og Lagarfljóts, sunnan Eiðavatns.

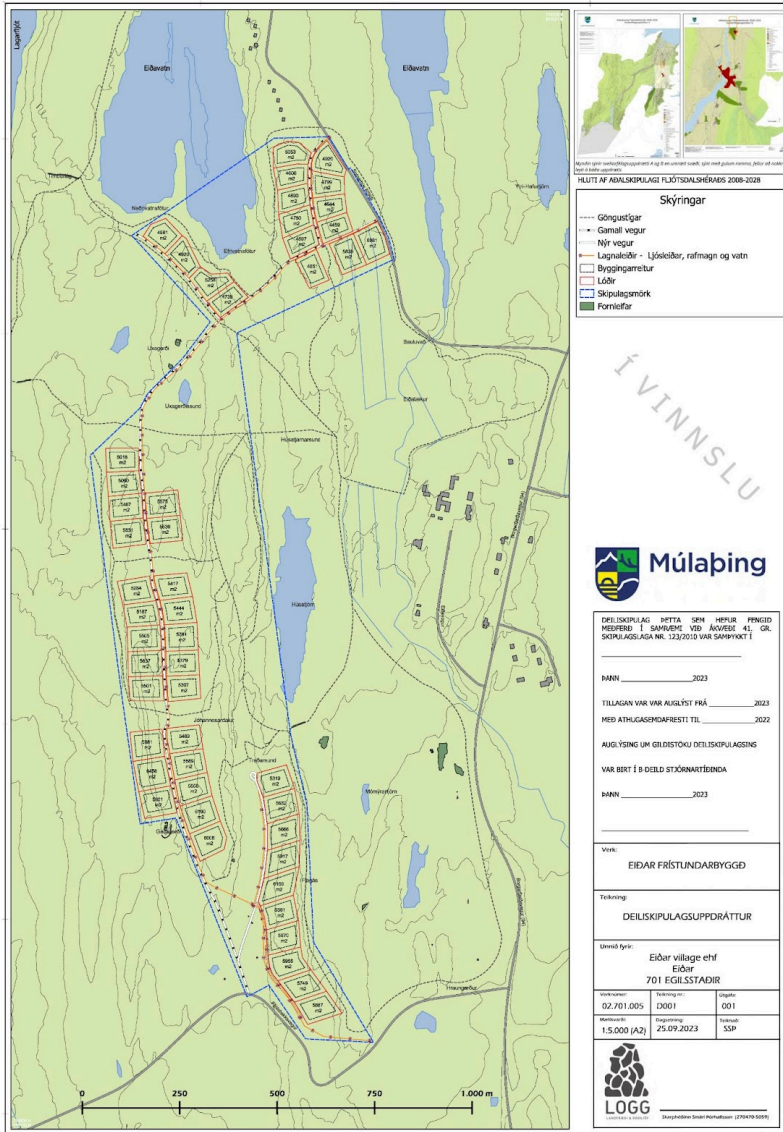
Þegar lýsing skipulagsverkefnisins var kynnt, í janúar 2023, var gert ráð fyrir mun umfangsmeiri frístundabyggð. Fram kom andstaða við áformin í umsögnum um lýsinguna og hefur sveitarstjórn samþykkt að leggja fram tillögu sem nemur þriðjung af áður kynntum áformum. Ákvarðanir um frekari uppbyggingu verða teknar í tengslum við þá heildarendurskoðun aðalskipulags sem nýlega er hafin.



Staðsetning svæðis þar sem frístundabyggð er fyrirhuguð við Eiðar, sýnd með rauðri afmörkun og nokkru vestar staðsetning efnistökusvæðis.

Áform um uppbyggingu og deiliskipulag

Samhliða þessari breytingu á aðalskipulagi er kynnt tillaga um deiliskipulag, þar sem afmarkaðar eru lóðir og byggingarreitir og mótuð nánari stefna um yfirbragð en fram kemur í aðalskipulagi. Tilgreindar eru meginleiðir fyrir innviði og aðgengi. Deiliskipulagssvæðið er um 65 ha.



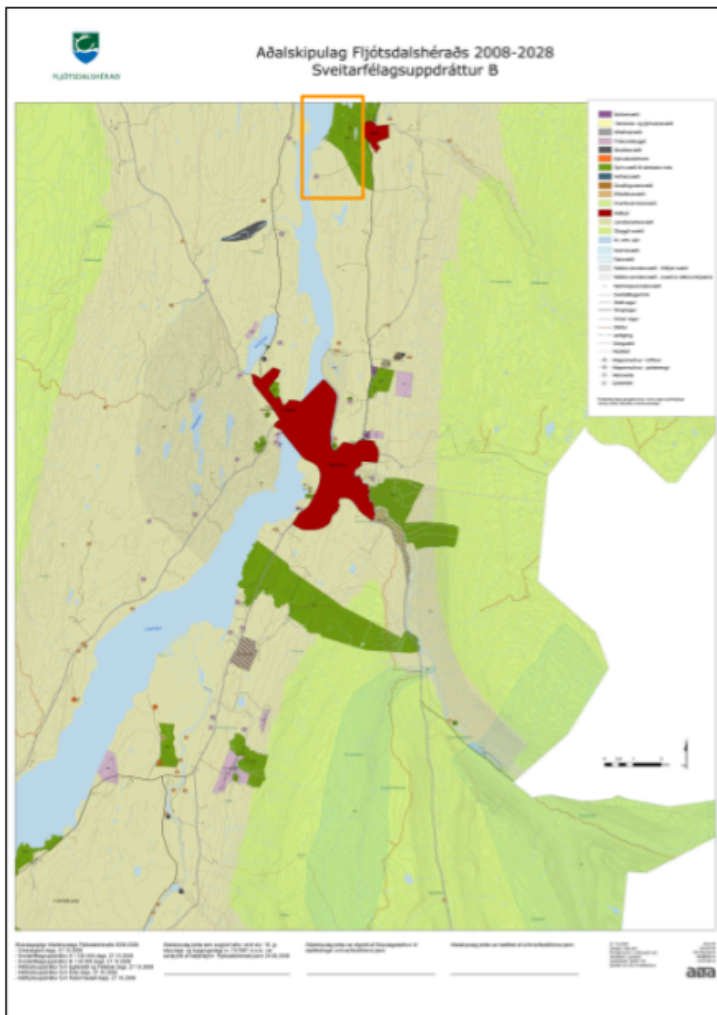
Deiliskipulagsuppráttur (í vinnslu).

Tilgreint er í skilmálum deiliskipulagstillögunnar að hvert hús geti verið allt að 150 m² auk 50 m² gestahúss og/eða geymslu og heildarbyggingarmagn því að hámarki 200 m² á hverri lóð. Hámarkshæð húsa er 8 metrar og áskilið að þau falli vel að landinu.

Auk uppbyggingar skv. deiliskipulagi er áformuð efnistaka úr malarhrygg norðan bæjarins Fljótsbakka. Efnistakan nýtist við uppbygginguna og einnig fyrir viðhald vega. Efnistökusvæðið er 1,6 ha og áformað efnisnám er alls um 30.000 m³. Afmörkun svæðisins kemur fram á næstu mynd.

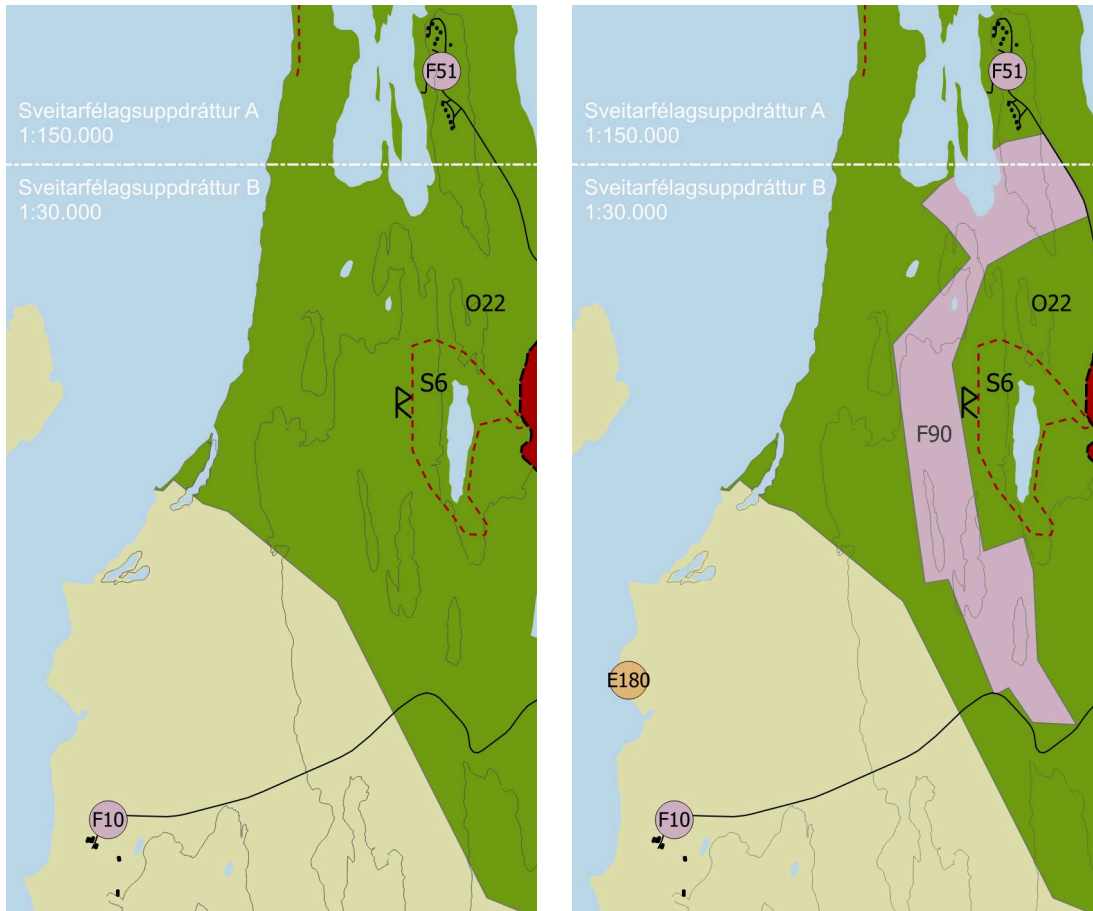
Breyting á aðalskipulagsgögnum

Breyting verður á sveitarfélagsuppdrætti B með því að bætt er við nýjum reit F90 á svæði þar sem fyrir er opið svæði til sérstakra nota með auðkenni O22. Reitur F90 nær reyndar örlítið útfyrir sveitarfélagsuppdrátt B og inn á sveitarfélagsuppdrátt A en afmörkun reitsins er sýnd í þessari tillögu á sama hátt og á uppdrætti B þar sem skali þess uppdráttar er meira upplýsandi.



Myndin sýnir sveitarfélagsuppdrátt B en umrætt svæði, sýnt með gulum ramma, fellur að mestu leyti innan uppdráttarins en að litlu leyti inn á sveitarfélagsuppdrátt A.

Hér fyrir neðan er sýndur hluti af sveitarfélagsuppdrætti B, fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin. Við breytinguna bætist við reitur F90 (fjólublár) og efnistökusvæði E180 (brúnt hringtákn).



Breytingar á greinargerð aðalskipulagsins verða sem hér segir.

Vegna efnistöku bætist lína við töflu í kafla 9.10:

E180 Fljótsbakki. Efnistaka, allt að 16.000 m² og 30.000 m³.

Vegna frístundabyggðar bætist lína við töflu í kafla 9.8:

F90 Frístundabyggð að Eiðum (65 ha).

Lóðir fyrir frístundahús til einkanota. Hámarksgrunnflötur húsa er 200 m², þar af 50 m² fyrir geymslu eða gestahús. Hámarkshæð húsa er 8 metrar. Fella skal hús sem best að landi og staðsetja byggingarreiti og aðkomuvegi þannig að rask á gróðri eða votlendi verði sem minnst. Innan lóða skal leitast við að halda náttúrulegum trjágróðri sem fyrir er. Nota skal jarðliti á veggi og þök húsa.

Engar frekari breytingar verða á skipulagsgögnum.

Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni

Í landsskipulagsstefnu 2015-2026 (sjá www.landsskipulag.is) er fjallað um skipulag í dreifbýli og þar segir í grein 2:

Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðaþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag.

Nánar í grein 2.2.1:

Byggð falli að landslagi og náttúru.

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar. Við skipulag frístundabyggðar verði almennt miðað að afmörkuðum en samfelldum frístundabyggðarsvæðum sem gefi notendum þeirra kost á góðum tækifærum til útiveru um leið og gætt er að því að frístundabyggðin skerði ekki mikilvæg eða viðkvæm svæði með tilliti til landbúnaðar eða náttúruverndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðaflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum.

Ennfremur segir um ferðaþjónustu í 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.

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

Árið 2028 er fjölbreytt úrvalþjónusta og framsækið atvinnulíf eitt mikilvægasta einkenni Fljótaldalshéraðs. 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.

Engin deiliskipulög í gildi í nálægð við umrætt uppbyggingarsvæði.

Náttúrufræðistofnun Íslands hefur gert tillögu til ráðherra um að [Úthérað](#) verði fært á B-hluta náttúru-minjaskrár og nær syðsti hluti þess svæðis inn á landið þar sem skipulagsbreytingin er fyrirhuguð. Stofnunin lýsir svæðinu svo:

Víðlend láglandissvæði á Úthéraði, mjög rík af mýrum, vötnum og tjörnum, ám, fljótum, flæðiland, áraurum og eyrum. Klapparásar liggja út eftir héraðinu, klæddir mólendi og skógum. Árósar og sjávarsandar. Mjög fjölbreytt land. Fuglalíf er mjög ríkulegt og fjölbreytt. Landbúnaðarsvæði, sauðfé, nautgripir, hross, skógrækt, ferðaþjónusta. Mýrar raskaðar af framræslu en víða heillegir og lítið hreyfðir flóar og flæðilönd. Rennsli Lagarfljóts og Jökulsár hefur verið breytt vegna virkjana. Á svæðinu eru stærstu landselslátur Austfjarða, í mynni Héraðsflóa og við ósa Lagarfljóts og Jöklu.

Votlendi stærra en 20.000 m² að flatarmáli nýtur verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd. Sama á við um sérstæða eða vistfræðilega mikilvæga birkiskóga en ekki hefur verið skorið úr um hvaða skógar falla í þann flokk.

Umhverfismat

Í þessari tillögu eru metin áhrif breytingarinnar í samræmi við stigskiptingu skipulagsáætla, þar sem aðalskipulagi er ætlað að gefa heildarsýn en nánari útfærsla kemur fram á deiliskipulagsstigi.

Frá sjónarhóli sveitarstjórnar er aðeins um tvo kosti að ræða á aðalskipulagsstigi: Að taka til greina óskir landeigandans um afmörkun landnotkunarreita fyrir þá starfsemi sem hann hefur í hyggju eða hafna þeim. Á hinn bóginn hefur samfélagið allt hagsmuni af því að náttúrugæði spillist sem minnst, t.d. búsvæði og vistgerðir sem þjóna mikilvægu hlutverki langt út fyrir eignamörk landeigandans.

Þegar lýsing var kynnt í ársbyrjun 2023 var gert ráð fyrir mun meiri byggð og á stærra svæði, allt að 160 húsum. Í umsögnum, m.a. frá Helga Hallgrímssyni náttúrufræðingi og Náttúrufræðistofnun Íslands (NÍ) var varað sterklega við uppbyggingunni enda væri sérstæð náttúra svæðisins og útivistargildi í húfi. Í staðháttalýsingu hér fyrir neðan er vitnað til Náttúrumæraskrár Helga og upplýsinga sem fram komu í umsögn NÍ.

Áform um efnistöku í landi Fljótsbakka komu ekki fram í lýsingu.

Unnið er að fornleifaskráningu fyrir uppbyggingarsvæðið.

Staðhættir og umhverfi

Í náttúrumæraskrá Helga Hallgrímssonar er umrætt svæði hluti af Eiðagriðlandi. Hann lýsir því svo:

Eiðagriðland nær yfir jarðirnar Gröf, Eiða, Snjóholt neðan vegar, og spildur úr landi Fljótsbakka og Hleinargarðs. Á þessu svæði er fjölbreytt landslag, vötn, tjarnir, blár, skóglendi, söguminjar o.fl. Svæðið er um 12 km langt og að meðaltali um 2 km breitt. Náttúruvegur er mikil, einkum við Eiðavatn og á ásunum þar í kring, og landið er kjörið til útivistar. Eiðaásar voru girtir til skógræktar á árunum 1927-1940, og hefur þar vaxið upp birkiskógur með lundum barrtrjáa, oft nefndur Eiðaskógur. Á síðasta áratug var næstum allt svæðið beitarfriðað og þar er að vaxa upp birki- og víðikjarr.

Svæðið er mikið nýtt til útivistar af dvalargestum sumarhúsa við Eiðavatn, sumarhótel á Eiðum og Kirkjumíðstöðvar. Auk þess á Ú.Í.A. íþróttavöll á Eiðum, ofan vegar, þar sem fyrrum var Gróðrarstöð og nú barnaskóli. Í drögum að náttúrumínjaskrá NAUST fyrir Austurland 1973 er bent á Eiðasvæðið sem friðland og að athuga beri skógrækt og vatnshæð Eiðavatns. Einnig var svæðið innifalið í tillögu Umhverfisstofnunar 2003 um stórt friðland á Úthéraði.

Nánari staðháttalýsing er að finna í grein sem Helgi skrifaði í Gletting 2010 um náttúruferar á Eiðasvæði.

Stór hluti svæðisins sem um ræðir er núna þakinn skógi, bæði ræktuðum og náttúrulegum. Milli klapparásanna eru votlendisflákar.

Í umsögn NÍ um lýsingu segir m.a.:

Líkt og fram kemur í náttúrumæraskrá Helga Hallgrímssonar er umrætt svæði hluti af Eiðagriðlandi sem einkennist af fjölbreyttu landslagi, vötnum, tjörnum, blám, skóglendi o.fl. Þá er náttúrufegurð sögð mikil, sérstaklega við Eiðavatn og þar í kring og svæðið því kjörið til útivistar. Umrætt land er einnig innan svæðis sem Náttúrufræðistofnun Íslands hefur tilnefnt á framkvæmdaáætlun (B-hluta) náttúruminjaskrár vegna vistgerða á landi, fugla og sela (<https://www.ni.is/is/midlun/natturuminjaskra/uttherad>). Þá eru votlendisflákar innan skipulagssvæðisins sem falla undir 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Tvær válistaplöntur hafa verið skráðar á þessum slóðum, það eru fjallkrækill og eggvíblaðka en ólíklegt er þó að sú fyrrnefnda finnist innan skipulagssvæðisins. Eggvíblaðka er hins vegar skráð í Eiðahólma og gæti vaxið víðar innan afmarkaðs frístundasvæðis.

Samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnunar (<https://vistgerdakort.ni.is/>) eru helstu vistgerðir á svæðinu birkiskógur, sem hefur hátt verndargildi, og starungsmýravist með mjög hátt verndargildi og það sama gildir um tjarnarstararflóavist sem einnig er þarna að finna (Sigurður H. Magnússon o.fl. 2016). Þessar vistgerðir er á lista Bernarsamningsins frá 2014 yfir vistgerðir sem þarfnast verndar (Council of Europe 2019).

Á svæðinu er enn fremur mikið og fjölbreytt fuglalíf. Grágæs er þar mjög algeng og meðal annarra vatnafugla má nefna himbrima, lóm, flórgoða, álft, rauðhöfðaönd, skúfönd, stökkönd og urtönd. Rjúpa er einnig algeng sem og ýmsar spörfuglategundir. Oft má sjá skúm á veiðum og kría og ýmsir máfar sækja líka í Eiðavatn (Halldór W. Stefánsson, óbirt gögn). Þá má gera ráð fyrir háum þéttleika vaðfugla á votlendissvæðum milli kjarrásanna og í öðrum opnum búsvæðum.

Frístundabyggð er nú þegar við Eiðavatn á vegum BSRB, alls 17 hús, nokkru norðan við uppbyggingarsvæðið sem hér er til umfjöllunar.

Efnistökusvæðið er á malareyri og nær inn á hluta af túni. Jarðvegur er fremur rýr og stutt niður á möl. Gera má ráð fyrir að landið falli í þriðja flokk skv. [leiðbeiningum um flokkun landbúnaðarlands](#).



Mörk reits F90 gróflega dregin ofan á skámynd frá LOGG ehf.



Afmörkun efnistökusvæðis.

Mat á áhrifum

Gert er ráð fyrir að byggingar og vegir skv. tillöggunni hafi einkum áhrif á eftirfarandi umhverfispætti:

- Gróður
- Ásýnd svæðisins og útivistargildi

- Ónæði vegna aukinnar umferðar

Til samanburðar er núllkostur sem felst í því að breyta ekki landnotkun á þann hátt sem tillagan gerir ráð fyrir.

Gróður

Helgi Hallgrímsson lýðir gróðurfari á Eiðaásum í grein sinni "Náttúrufar Eiðasvæðis á Héraði og tillögur um verndun þess" sem birtist í Glettingi árið 2010.

Ásar voru vaxnir kjarrskógi fram um miðja 19. öld, en um 1880 var þessi gamli Eiðaskógur eyddur, nema fáeinar smáhrislar í klettum. Eftir beitarfriðun 1927 og 1939, fór aftur að vaxa upp birkiskógur, að mestu sjálfsáinn, en að hluta til sáð eða plantað eftir 1940. Hæstu birkitré eru 7-8 m og reynir álíka hár. Austan í Húsatjarnarási eru ýmsar furu- og grenitegundir, sem hafa þrífist vel og mynda fagra lundi, m.a. rauðgreni og skógarfura. Gamla lerkið er kræklótt og myndar furðulega skúlptúra. Þórarinn Þórarinsson skólastjóri (1938-65) var mikill áhugamaður um skógrækt og lét nemendur planta trjám í Ásana flest vor. Hann ritaði sögu Eiðaskógar.

Birkiskógar njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga um náttúruvernd ef þeir eru sérstæðir eða vistfræðilega mikilvægir. Mat á því hvaða skógar eigi að falla undir lagagreinina hefur ekki farið fram.

Alaskalúpína er farin að breiðast út meðfram þjóðveginum sunnan Eiða.

Giska má á að að hverju 200 m² frístundahúsi fylgi 600 m² jarðrask innan lóða og breidd vega sé um 10 metrar en vegir innan svæðisins eru samtals um 3.000 metrar. Samanlagt flatarmál fyrir vegi og 50 frístundahús er þá 60.000 m² eða 6 hektarar. Það eru innan við 10% af stærð skipulagssvæðisins fyrir frístundabyggð.

Með frístundabyggð verður gróðrinum augljóslega raskað að hluta og hugsanlegt er að eigendur frístundahúsa komi með ýmsar tegundir inn á svæðið sem ekki eru þar fyrir. Áhrifin eru því neikvæð en til mótvægis eru settir skilmálar um að gróðri sé ekki raskað umfram þarfir.

Gras á efnistökusvæðinu hefur óverulegt verndargildi.

Ásýnd svæðisins og útivistargildi

Landið er núna ósnert að öðru leyti en því sem leitt hefur af beitarnotum áður fyrr og skógrækt í seinni tíð. Búast má við að hús muni sjást þegar horft er að svæðinu en þó minna eftir því sem skógurinn vex. Til mótvægis eru sett ákvæði um að veggir og þök húsa séu máluð í jarðlitum.

Skipulagssvæðið er núna opið til útivistar á forsendum almannaréttar, eins og aðlægt svæði með áþekk sérkenni. Töluleg gögn um umferð um svæðið eru ekki fyrir hendi. Eftir uppbyggingu mun frístundabyggðarsvæðið hafa mannbert yfirbragð en ætla má að mun fleiri muni fara um það og aðlægt svæði í tengslum við dvöl í frístundahúsunum. Aðgengi að náttúru ásanna batnar og notendur verða mun fleiri. Að þessu leyti má segja að útivist í náttúru Eiðaása muni að öllum líkindum aukast.

Ónæði vegna aukinnar umferðar

Akstursleiðir að frístundabyggðinni verða um Fljótsbakkaveg í suðri og út frá vegi að sumarhúsasvæði BSRB í norðri. Þessir vegir eru í töluverðri fjarlægð frá íbúðarhúsum í byggðarkjarnanum að Eiðum. Búast má við nokkuð aukinni umferð um Borgarfjarðarveg nr. 94.

Málsmeðferð og tímaáætlun

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

Lýsing var kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í janúar 2023 og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Aðrir umsagnaraðilar eru:

- Aðliggjandi sveitarfélög
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands (HAUST)
- Brunavarnir á Austurlandi
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Skógræktin
- Náttúruverndarsamtök Austurlands (NAUST)
- Samtök Eiðavina

Ábendingar sem bárust við kynningu lýsingar voru hafðar til hliðsjónar við gerð þessarar tillögu að breyttu aðalskipulagi og gerð grein fyrir helstu sjónarmiðum sem þar komu fram í umhverfismatskafla hér fyrir framan. Tillaga sem kynnt var á vinnslustigi 21.11.2023 - 3.01.2024 fól í sér verulega minni uppbyggingu en fram kom í lýsingu. Engu síður var áréttað í ábendingum sem bárust að umhverfisáhrif yrðu veruleg og ljóst að umhverfis- og framkvæmdaráð þyrfti að taka afstöðu til þess hvort jákvæð samfélagsáhrif af uppbyggingunni væru næg til að réttlæta það umhverfisrask sem hún leiðir af sér. Á fundi ráðsins þann 19. febrúar 2024 voru tekin fyrir þau atriði sem fram komu í ábendingum. Fram kom í bókun meirihluta m.a. að það væri mat ráðsins að fyrirhuguð uppbygging á svæðinu sé til þess fallin að styrkja stoðir samfélagsins á Eiðum og vera til hagsbóta fyrir svæðið í heild. Í umræðum kom fram m.a. að gönguleiðaskipulag sem fram kæmi í deiliskipulagstillögu væru til þess fallið að bæta aðgengi og útivistarmöguleika og sá hluti svæðisins sem færi undir mannvirki væri tiltölulega lítil. Bent var á að nú þegar yxu á svæðinu ýmsar tegundir sem teljast framandi og ágengar. Af þessum sökum væri ekki þörf fyrir sérstakar mótvegisaðgerðir eða herta skilmála um gróðursetningu. Þrír nefndarmenn bókuðu andmæli þess efnis að umhverfisáhrif væru meiri en samfélagshagsmunir gætu réttlætt.

Tillaga þessi er nú auglýst efnislega óbreytt og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti. Sjá nánar í Skipulagsgátt: <https://skipulagsgatt.is/issues/902>.

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

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