

DEILISKIPULAG HÁLENDISMIÐSTÖÐVAR Í LAUGAFELLI EYJAFJARÐARSVEIT

GREINARGERÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

TILLAGA 2. JÚNÍ 2009



**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUDJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

Efnisyfirlit:

1	Yfirlit	1
2	Forsendur	2
2.1	Skipulagssvæðið	2
2.2	Staðhættir	2
2.3	Samhengi við aðrar skipulagsáætlanir	3
2.4	Forræði og stjórn	4
3	Skipulagsákvæði	5
3.1	Markmið	5
3.2	Landnotkun	5
3.3	Aðrir skilmálar	7
4	Umhverfisskýrsla	8
4.1	Yfirlit	8
4.2	Tengsl við aðrar áætlanir	9
4.3	Upplýsingar um grunnástand umhverfis	9
4.4	Umhverfispættir	9
4.5	Stefnukostir, valkostir, sem áhrif hafa á umhverfið	10
4.6	Viðmið og umhverfisverndarmarkmið	10
4.7	Matsferli og samráðsaðilar	11
4.8	Umfang og „núllkostur“	11
4.9	Samantekt	11
5	Skýringarmyndir	12
6	Uppdrættir	14
6.1	Deiliskipulagsuppdráttur, smækkaður í mkv. 1:2000	14
7	Samþykkt og gildistaka	15
7.1	Auglýsing og afgreiðsla athugasemda	15
7.2	Samþykkt	15
8	Viðauki	16
8.1	Svæðisskipulag Miðhálandisins	16
8.2	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005-2025	17

1 YFIRLIT

Vegna aðstöðu og rekstrar á svæðinu hefur Ferðafélag Akureyrar (FFA) frumkvæði að gerð deiliskipulags hálendismiðstöðvar í Laugafelli, Eyjafjarðarsveit. Tilfni þess að ráðist er í gerð deiliskipulagsins er að brýnt er orðið að bæta úr aðstöðu fyrir ferðafólk og starfsfólk í Laugafelli en byggingarframkvæmdir eru ekki heimilar á svæðinu nema fyrir liggja samþykkt deiliskipulag.

Á svæðinu eru nú fjórar byggingar auk geymsluskúrs, sem gert er ráð fyrir að verði fjarlægður. Þetta eru:

- Laugafell, gamli skáli FFA (18 gistirými, 31 m² grunnflatarmál).
- Snyrthús FFA (16 gistirými á loftinu, 44 m² grunnflatarmál).
- Petubæli, bústaður skálavarðar og afgreiðsla, eign FFA (13 m²).
- Hjörvarsskáli, eign nokkurra vélsleðamanna í Eyjafirði (35 m² grunnflatarmál).

Núverandi skálavarðarhús og afgreiðsla hentar illa til þeirra nota vegna staðsetningar og stærðar. Þörf er fyrir eina nýbyggingu á svæðinu fyrir móttöku/afgreiðslu, bústað skálavarðar og geymslu (51 m² grunnflötur með 39 m² svefnlofti, alls 90 m²). Einnig er gert ráð fyrir að síðar geti gistiskáli (um 100 m² með um 40 gistiþlásum) komið í stað núverandi afgreiðslu- og skálavarðarhúss (Petubælis) auk nýbyggingar fyrir almenna ferðaþjónustu (ótilgreind á þessu stigi). Ekki eru áform um byggingu gistiskála og ferðaþjónustuhúss á næstu árum en talið nauðsynlegt að gera ráð fyrir byggingunum í framtíðarskipulagi svæðisins. Núverandi skálavarðarhús verður notað þar til nýr gistiskáli verður reistur á sama stað.

Miðað er við að mannvirki á svæðinu nýtist almennri ferðaþjónustu og verði hluti þjónustumiðstöðvar ferðamanna sbr. skilgreiningu hálendismiðstöðva í svæðisskipulagi miðhálendisins og í samræmi við starfsemi FFA á svæðinu undanfarna áratugi. Ekki er gert ráð fyrir byggingum í einkaeign eða til einkanota á svæðinu.

Tilgangur skipulagsins er að sníða ramma utan um mannvirki og uppbyggingu vegna þjónustu við ferðafólk á svæðinu. Haft er að leiðarljósi að samræma óskir rekstaráðila ferðaþjónustunnar og ferðamanna og taka tillit til umhverfis- og náttúruverndarsjónarmiða. Meginhlutverk skipulagsins er því að ákvarða þróun og uppbyggingu hagkvæmrar hálendismiðstöðvar þar sem Ferðafélag Akureyrar og aðrir ferðaþjónustuaðilar geti áfram veitt ferðamönnum nauðsynlegan aðbúnað og þjónustu.

Í deiliskipulaginu er annars vegar gerð grein fyrir núverandi byggingum, aðkomuleiðum, bílastæðum og tjaldsvæði og hins vegar ákvarðaðar skipulagslínur og skilmálar fyrir nýbyggingar.

Samkvæmt 3. grein laga um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 gilda ákvæði laganna um þær skipulagsáætlanir, sem marka stefnu um leyfisveitingar til framkvæmda sem tilgreindar eru í lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Í 2. viðauka þeirra, tölulið 11-d, eru tilgreindar þjónustumiðstöðvar fyrir ferðamenn á hálendi. Einnig eru ákvæði í svæðisskipulagi miðhálendisins um að mat á umhverfisáhrifum þurfi að liggja fyrir áður en mannvirki vegna ferðaþjónustu á Miðhálendinu verði reist. Ákvæði laga um umhverfismat áætlana eiga því við deiliskipulag hálendismiðstöðvar í Laugafelli.

Ætla má að bygging skála á svæðinu sé afturkræf aðgerð þar sem unnt verður að fjarlægja sem næst öll ummerki um þá, gerist þess þörf. Þar sem helsta landslagsgerð svæðisins er örfoka sandauðn má álykta að tiltölulega auðvelt sé að afmá sem næst öll ummerki um framkvæmdir, byggingar, vegi og önnur mannvirki. Í þessu ljósi má segja að umhverfisáhrif af uppbyggingu á svæðinu felist í sýnileika mannvirkja meðan þau standa en hvorki neikvæðum né varanlegum áhrifum á náttúrufar og landslag. Umhverfisáhrif fylgja einnig þeirri umferð ferðamanna, sem sækja í Laugafell og myndu þau að sama skapi minnka eða hverfa yrðu mannvirki fjarlægð.

Deiliskipulagið er unnið af Árna Ólafssyni arkitekt á Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar ehf. í samráði við Hilmar Antonsson formanns FFA, Einar Hjartarson formann skálanefndar Laugafells og skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar.

Skipulagsgögn eru greinargerð þessi með byggingar- og skipulagsskilmálum og skipulagsuppdráttur nr. 6.1 dags. 4. maí 2009.

2 FORSENDUR

2.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er um 8,9 ha að flatarmáli og er afmörkun þess sýnd á skipulagsuppdraetti. Það svæði, sem sem nýtt er undir mannvirki, t.d. skála, bílastæði og tjaldsvæði (mannvirkjasvæði), er um 2,9 ha.

2.2 STAÐHÆTTIR

Ferðafélag Akureyrar reisti skála þar sem nú heitir í Laugafelli á árunum 1948-1959. Staðurinn er á bakka Laugakvíslar norðan Laugafells norðaustan Hofsjökuls í um 735 m hæð yfir sjávarmáli. Á svæðinu eru nú fimm mannvirki, gistiskálar, þjónustuhús og geymsla svo og tjaldsvæði. Svæðið er um 20 km suður af botni Eyjafjarðardals og um 15 km norðaustan Hofsjökuls. Staðarval réðst fyrst og fremst af heitum laugum (40-50°C), sem þarna eru og mynda volgan læk. Skálarnir eru allir hitaðir með vatni úr laugunum. Um svæðið liggja hálandisvegir til Skagafjarðar, Eyjafjarðar og inn á Sprengisandsleið. Sjá nánar á afstöðumynd.

Í stórum dráttum einkennist umhverfið af nær endalausri gróðurvana örfoka sandauðn Sprengisands. Bakkar Laugakvíslar, sem rennur til norðvesturs, eru þó vel grónir og líklega hefur ætíð verið gróðursælt við uppspretturarnar á svæðinu. Svæðið í grennd skálanna hefur síðan verið grætt enn frekar undanfarna áratugi og nokkurt gróðurlendi er nú umhverfis þá og á tjaldsvæðinu austan skálanna. Svæðið er því bókstaflega vin í eyðimörkinni. Skálsvæðið er í hlíðarslakka mót vestri og sjást skálarnir ekki fyrr en komið er nánast alveg að þeim úr austri. Langt er til fjalla en næst er Laugafellshnúkur í suðvestri. Einkennist landslagið helst af gróðurlausum ásum og hæðum og ber Laugafell þeirra hæst í suðri.



Afstöðumynd, staðhættir. Loftmynd frá 1998 (Loftmyndir ehf.)

Þórutóftir, fornleifar við Laugakvísl, skammt sunnan skálasvæðisins, voru rannsakaðar árið 2005. Minjarnar eru utan skipulagssvæðisins. Við lok rannsóknarinnar var gengið kerfisbundið um svæðið í Laugafelli í leit að frekari mannvistarleifum en engar tóftir, hleðslur, öskulög eða aðrar leifar voru sjáanlegar á svæðinu.¹ Skammt norðan skálanna og utan skipulagssvæðisins er lítil laug, Þórunnarlaug. Laugin er upphlaðin með einfaldri grjóthleðslu en þar er tekið vatn til upphitunar skálanna. Gamlar sagnir eru af Þórutóftum og Þórunnarlaug og hafa staðirnir ótvírætt gildi sem minja- og sögustaðir.

2.3 SAMHENGI VIÐ AÐRAR SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.3.1 SVÆÐISSKIPULAG MIÐHÁLENDISINS

Gert er ráð fyrir hálandismiðstöð í Laugafelli í svæðisskipulagi miðhálandisins, sjá viðauka í kafla 8. Um hálandismiðstöðvar gilda m.a. eftirfanadi ákvæði: *Hálandismiðstöðvar eru þjónustumiðstöðvar ferðamanna í nánd við aðalfjallvegi (stofnvegi) hálandisins. Starfsemi miðstöðvanna tengist alhliða ferðamennsku, hestamenn og skíðafólk. Gott vegasamband og samfelldur rekstur a.m.k. 2-4 mánuði á ári. Gisting er í ríkara mæli í húsum en á tjaldsvæðum og þjónustustig er almennt lægra en á jaðarmiðstöðvum. Kröfur eru gerðar varðandi hollustumál, s.s. salernisaðstöðu, meðferð frárennslis og förgun sorps. Í Eyjafjarðarsýslu er ein hálandismiðstöð:*

1. Laugafell. Eyjafjarðarsv. Ferðaþjónustumiðstöð á hálandinu sunnan Eyjafjarðardala. Heitar laugar. Á svæðinu eru 5 mannvirki. Laugafell er á krossgötum milli landshluta og byggða.

Deiliskipulagið verður í samræmi við ákvæði svæðisskipulagsins og krefst engra breytinga á því.

2.3.2 AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2005-2025

Í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er gert ráð fyrir hálandismiðstöð í Laugafelli, sjá samantekt og uppdrátt í viðauka í kafla 8. Svæðið er skilgreint sem svæði fyrir verslun og þjónustu. Þar eru m.a. þessi ákvæði um Laugafell: *Að Laugafelli (VP14) er hálandismiðstöð og þar eru fimm mannvirki. Þar eru ferðamannaskálar til gistingar og annarrar nauðsynlegrar aðstöðu staðfestir í aðalskipulaginu. Sveitarstjórn getur heimilað byggingu tveggja til þriggja húsa til viðbótar í góðu samræmi við þau hús sem fyrir eru og stækkun eldri húsa allt að 50%. Byggingarmagn á svæðinu er nú samtals 145,7 fm, samkv. FMR. Öll mannvirki þurfa að uppfylla kröfur um hagkvæmni, tæknilega gerð og fagurfræðilegt útlit. Allar nýframkvæmdir þurfa að byggjast á deiliskipulagi. Litið er svo á að svæðið sem tilheyrir Laugafelli sé um 4 ha að stærð og að þar verði nýtingarhlutfall mjög lágt. Þegar deiliskipulag verður unnið þarf að gera grein fyrir salernisaðstöðu, förgun sorps og frárennslis.*

Í aðalskipulaginu er gerð grein fyrir efsta hluta hugsanlegs uppistöðulóns Stafnsvatnavirkjunar [Skatastaðavirkjunar], sem að öðru leyti verður í Akrahreppi. Lónið er nokkuð neðan skipulagssvæðisins og hefur ekki bein áhrif á það.

Deiliskipulagið er í samræmi við ákvæði aðalskipulagsins og krefst engra breytinga á því. Skálasvæði og tjaldsvæði (mannvirkjasvæði) er afmarkað um 2,9 ha.

2.3.3 AÐRAR ÁÆTLANIR

Deiliskipulag í Laugafelli hefur hvorki áhrif á skipulag aðliggjandi sveitarfélaga (Akrahrepps) né landsáætlanir. Svæðið er ekki háð ákvæðum um náttúruvernd en í grennd eru þekktar og skráðar fornminjar.

¹ Þórutóftir á Laugafellsöræfum. Fornleifarannsókn 2005. Elín Ósk Hreiðarsdóttir og Orri Vésteinsson. Fornleifastofnun Íslands 2006. FS300-05281

2.4 FORRÆÐI OG STJÓRN

Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar fer með skipulags- og byggingarmál á svæðinu. Aðaltekningar fyrirhugaðra bygginga skulu hljóta samþykki byggingarnefndar Eyjafjarðar.

Ekki er um að ræða formlega úthlutun lóða á svæðinu heldur veitir sveitarfélagið ferðaþjónustu- aðilum byggingarrétt á viðkomandi byggingarreitum. Gert er ráð fyrir að FFA byggji skálavarðar- og afgreiðsluhús auk gistiskála í stað núverandi landvarðarhúss. Byggingarreitur syðst á svæðinu er einnig ætlaður undir almenna ferðaþjónustu á sama hátt og hús FFA.



Frá vinstri: Hjörvarsskáli, geymsluskúr, Laugafell (gamli skáli) og snyrithús.



Laugafell, gamli skáli FFA, baðlaugin í forgrunni.

3 SKIPULAGSÁKVÆÐI

3.1 MARKMIÐ

Markmið með gerð deiliskipulagsins er að hálandismiðstöð í Laugafelli verði hagkvæm rekstrar-eining þar sem ferðamönnum um landssvæðið býðst nauðsynleg og viðeigandi aðstaða og þjónusta. Tekið verði tillit til staðháttanna og umhverfissjónarmiða og þess gætt að byggingar, önnur mannvirki og frágangur svæðisins uppfylli kröfur um hagkvæmni, tæknilega gerð og fagurfræðilegt útlit. Með uppbyggingu svæðisins verði stuðlað að „útivist í sátt við náttúruna“ í samræmi við markmið stjórnvalda um sjálfbæra þróun (Velferð til framtíðar, stefnumörkun stjórnvalda um sjálfbæra þróun í íslensku samfélagi 2002-2020).

Mannvirki á svæðinu skulu tengjast almennri ferðaþjónustu og vera hluti þjónustumiðstöðvar ferðamanna sbr. skilgreiningu hálandismiðstöðva í svæðisskipulagi miðhálandisins. Byggingar skulu nýttar af ferðaþjónustuaðilum og vera öllum opnar í samræmi við hlutverk þeirra og með þeim takmörkunum, sem eðlilegar eru t.d. um vetrartímann. Ekki er heimilt að reisa byggingar í einkaeign eða til einkanota á svæðinu.

3.2 LANDNOTKUN

3.2.1 ÓBYGGT LAND

Skipulagsmörk eru dregin nokkuð utan þess svæðis, þar sem mannvirkjagerð er heimil og miðast mörkin við aðliggjandi hálandisvegi þar sem það á við. Innan skipulagssvæðis en utan mannvirkjastvæðisins er opið óbyggt land (um 6 ha). Þar er ekki gert ráð fyrir öðrum mannvirkjum en gönguleiðum og þeim vegslóðum, sem þar eru nú.

3.2.2 HÁLENDISMIÐSTÖÐ

Afmarkað er 2,9 ha svæði, þar sem gert er ráð fyrir mannvirkjum hálandismiðstöðvarinnar í Laugafelli. Innan þess eru skálar, tjaldsvæði, rotþró, gámastæði og bílastæði. Auk þess er á svæðinu baðlaug og göngustígar. Gert er ráð fyrir tveim nýbyggingum til viðbótar þeim byggingum, sem fyrir eru og endurnýjun einnar byggingar. Sex byggingar verða á svæðinu fullbyggðu.

BYGGINGARREITIR

	Lýsing, núverandi staða.	Skipulagsákvæði
B1	Laugafell, gamli skáli FFA (18 gistirými, 31 m ² grunnflatarmál).	Byggingarreitur (60 m ²) nær yfir skála og pall við vesturgafli. Stækkun skála möguleg.
B2	Snyrtihús FFA (16 gistirými á loftinu, 44 m ² grunnflatarmál).	Fullbyggt. Óbreytt.
B3	Hjörvarsskáli, eign nokkurra vélsleðamanna í Eyjafirði (35 m ² grunnflatarmál).	47 m ² byggingarreitur. Möguleg viðbygging til suðurs.
B4	Núverandi geymsluskúr.	100 m ² byggingarreitur fyrir afgreiðslu og skálavarðarhús. Heildarbyggingarmagn um 100 m ² (grunnflötur og loft).
B5	Núverandi hús er Petubæli, bústaður skálavarðar og afgreiðsla, eign FFA (13 m ²).	Heimilt að fjarlægja núverandi hús. 140 m ² byggingarreitur fyrir nýbyggingu, svefnskála. Grunnflötur allt að 100 m ² .
B6	Óbyggt.	140 m ² byggingarreitur fyrir nýbyggingu fyrir almenna ferðaþjónustu. Grunnflötur allt að 100 m ² .

Nýbyggingum verður ekki raðað eftir beinun línunum út frá núverandi húsum. Í stað þess er höfð ákveðin óreiða í skipulagi svæðisins en jafnframt leitast við að ná festu og heildaryfirbragði í

húsabyrpingunni með samræmdri mænisstefnu og meginformi bygginga. Skilmálar um form og útlit eru í kafla 3.3.1.

Byggingar skulu vera innan byggingarreita. Pakbrúnir mega ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Pallar tengdir byggingunum mega ná út fyrir byggingarreit, þó ekki nær næstu byggingum eða tréverki þeirra en 12 m. Rúmir byggingarreitir gefa ákveðið svigrúm við staðsetningu bygginga.

BYGGINGAR SEM HEIMILT ER AÐ FJARLÆGJA

Gert er ráð fyrir að geymsluskúr, sem nú stendur innan byggingarreits B4 verði fjarlægður. Miðað er við að Petubæli, sem er innan byggingarreits B5 standi áfram þangað til þörf verður fyrir nýbyggingu svefnskála þar en þá verði það rífið.

TJALDSVÆÐI

Austan skálanna er gróin flöt sem nýtt er sem tjaldsvæði. Svæðið er um 6.500 m². Öll aðstaða, aðkoma, bílastæði og snyrtiaðstaða er sameiginleg með skálunum. Ekki er gert ráð fyrir sérstökum mannvirkjum innan tjaldsvæðisins.

VEGIR OG BÍLASTÆÐI

Vegir og bílastæði verða óbreytt frá því sem nú er. Miðað er við að gengið verði frá jöðrum og köntum bílastæða þannig að komið verði í veg fyrir akstur utan afmarkaðra slóða og stæða. Aðalbílastæði er sunnan skálanna og er þar gott rými fyrir stóra bíla s.s. rútur og fjallabíla.

ROTÞRÓ

Gert er ráð fyrir að rotþró fyrir svæðið verði áfram vestast og neðst á mannvirkjasvæðinu, vestan byggingarreita B3 og B4. Siturlögn er vestan rotþróar með afrennsli í lækjarsytru. Miðað er við að rotþró verði tæmd á tveggja til þriggja ára fresti og seyru fargað með sama hætti og gert er í Eyjafjarðarsveit. Frágangur og rekstur rotþróarinnar skal vera í samræmi við leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar um rotþrær og siturlagnir.²

NEYSLUVATN

Kalt neysluvatn er tekið úr vatnsbóli um 5-600 m austan skálanna. Vatnslögn liggur ofanjarðar en er aftengd og tæmd hvert haust. Frágangur við vatnsból og vatnsveitu skal vera eftir því sem við á í samræmi við leiðbeiningarrit Umhverfisstofnunar um litlar vatnsveitur.³

HITAVEITA

Heitt vatn til upphitunar er tekið úr Þórunnarlaug um 200 m norðan gamla skálans. Vatnslögn eru plægð í jörð og lítil ef nokkur ummerki um hana sýnileg..

SORPGÁMAR

Reitur fyrir sorpgáma er vestan skálavarðarhúss (reits B4). Heimilt er að reisa skjólgirðingar umhverfis sorpgámana. Sorp verður flutt reglulega til byggða og fargað á sama hátt og öðrum úrgangi þar.

3.2.3 UMHVERFISFRÁGANGUR

GÖNGUSTÍGAR

Lega göngustíga verður ekki ákvörðuð í deiliskipulagi og breytingar á þeim eða gerð nýrra stíga kallar ekki á breytingu á deiliskipulagi. Leitast skal við að göngustígar og slóðar falli vel að landi og

² Umhverfisstofnun: Leiðbeiningar um rotþrær og siturlagnir. Reykjavík 2004.

³ Umhverfisstofnun: Litlar vatnsveitur. Umhverfisstofnun 2003.

að frágangur þeirra miði að því að halda jarðraski og raski á gróðurlendi í lágmarki. Fyrst og fremst er um að ræða stíga lagða grjóthellum úr nágrenninu og stiklur yfir gróið land.

BAÐLAUG

Baðlaug er sýnd á skipulagsupprætti. Viðhald hennar, endurbætur og breytingar eru ekki háðar ákvæðum deiliskipulagsins.

3.2.4 FORNMINJAR

Engar skráðar fornminjar eru innan skipulagssvæðisins. Tveir minjastaðir eru í nágrenninu, Þórubúðir og Þórunnarlaug (sjá kafla 2.2). Núverandi baðlaug, sem er inni á miðju skálasvæðinu, telst ekki minjastaður en hún hefur verið endurhlaðin og stækkuð í tímanna rás, síðast árið 2000. Minjastöðum stafar engin hættu af framkvæmdum á svæðinu en mekring þeirra og upplýsingar um þá geta aukið aðdráttarafl svæðisins gagnvart ferðamönnum á hálendinu.

3.3 AÐRIR SKILMÁLAR

3.3.1 ÚTLIT OG FORM

Leitast skal við að láta byggingar í Laugafelli mynda samhengi eða heild þótt ólíkar séu hvað snertir notkun og stærð. Byggingar á svæðinu skulu vera einfaldar, hagkvæmar og tilgerðarlausar.

Vanda skal til hönnunar og leitast við að móta byggingar, form þeirra og útlit þannig að vel fari í umhverfinu auk þess sem þær þjóni vel hlutverki sínu. Byggingar skulu vera timburklædd timburhús með bárujárni á þaki. Þær skulu vera einnar hæðar með þakhalla 38-45° og er heimilt að nýta þakrými t.d. sem svefnloft. Mænir skal vera samsíða langhlið byggingarreits. Kvistir og útbyggingar innan byggingarreits eru heimilar.

Vanda skal litaval bygginga og skal það samræmt innan skipulagssvæðisins. Nota skal jarðliti á vegg og þök. Forðast skal skæra eða skerandi liti.

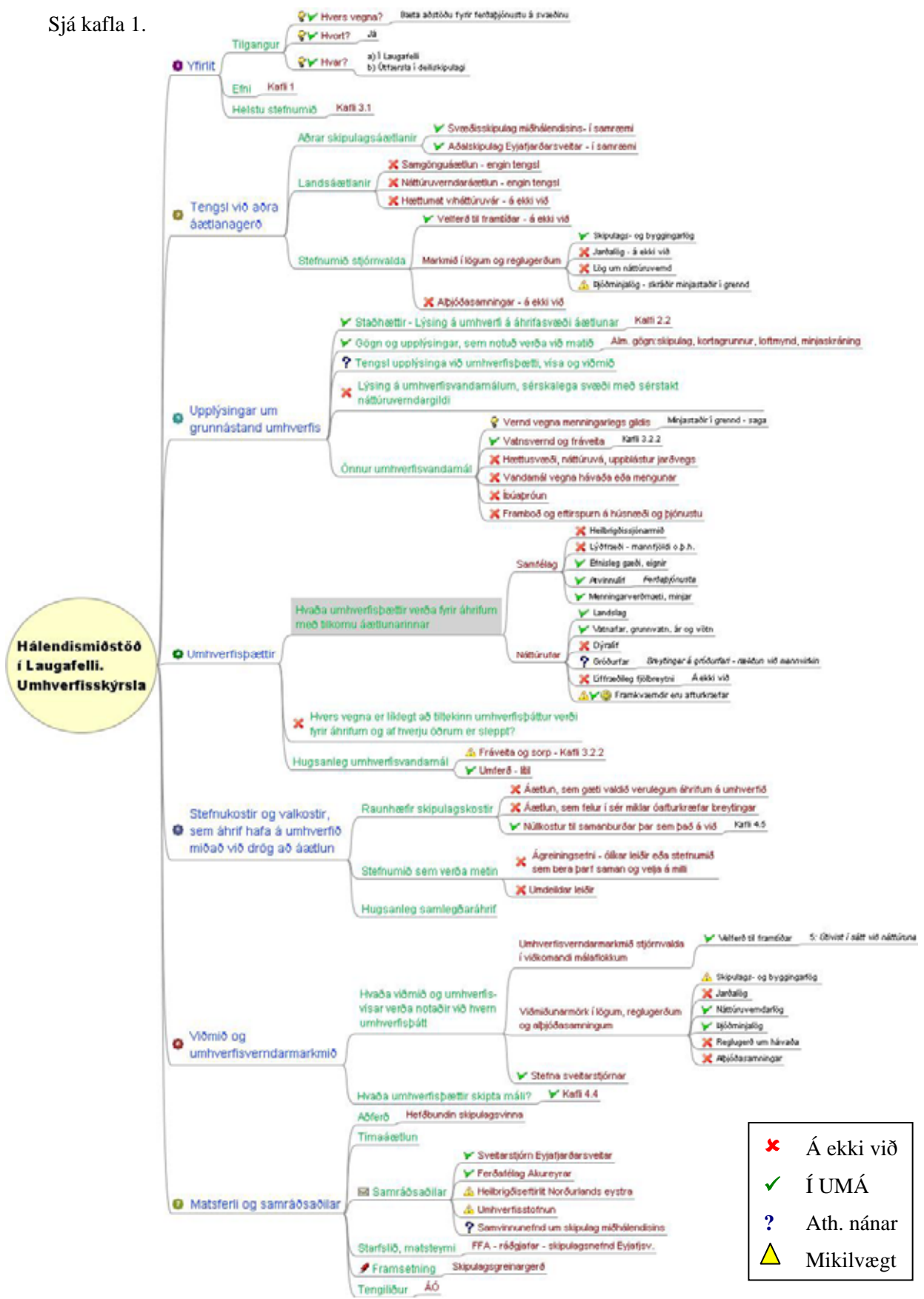
3.3.2 AÐALTEIKNINGAR

Aðalteikningar (byggingarnefndarteikningar) skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, hæðar- og mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga. Á aðalteikningar skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í litavali og yfirbragði mannvirkja á svæðinu. Palla, skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalteikningum.

4 UMHVERFISSKÝRSLA

4.1 YFIRLIT

Sjá kafla 1.



4.2 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Sjá kafla 2.3.

Áform FFA eru í samræmi við ákvæði og markmið í þeim skipulagsáætlunum, sem fyrir liggja. Skipulag og uppbygging hálandismiðstöðva er liður í að auðvelda en jafnframt stýra umferð ferðamanna um hálandi Íslands með náttúruvernd að leiðarljósi.

4.3 UPPLÝSINGAR UM GRUNNÁSTAND UMHVERFIS

Sjá kafla 2.2.

Ekki er talin þörf á rannsóknum eða öflun sérstakra upplýsinga vegna þeirrar uppbyggingar, sem áformuð er í Laugafelli.

4.4 UMHVERFISÞÆTTIR

Bygging eins skála og endurbygging annars hefur engar grundvallarbreytingar í för með sér á svæðinu. Helstu áhrif af mannvirkjum og rekstri þeirra í Laugafelli á umhverfið, fyrir utan það að vera sýnileg, eru af fráveitu.

SJÓNÆN ÁHRIF

Skálarnir sjást. Miðað við þá húsagerð sem FFA hefur reist undanfarin ár má gera ráð fyrir að yfirbragð svæðisins batni til muna með nýju húsi og enn frekar síðar, þegar núverandi skálavardarhús verður endurnýjað með nýbyggingu. Geymsluskúr verður einnig fjarlægður af svæðinu. Gerð bygginga, form, litaval og samræmi innan svæðisins, skiptir máli fyrir yfirbragð svæðisins. FFA hefur vandað til litavals á skálum sínum.



Petubæli í Laugafelli



Nýtt skálavardarhús og afgreiðsla FFA í Drekgili. (Þök eru ekki máluð í Drekgili vegna veðrunar.)

Dæmi um litaval og væntanlegt breytt yfirbragð með endurnýjun bygginga.

ÁHRIF Á GRÓÐURFAR

Helst er það breyting á gróðurfari, þ.e. uppgræðsla í kjölfar uppbyggingar svæðisins, sem áhrif hefur haft á umhverfið. Engin breyting verður á ástandi gróðurs við uppbyggingu skv. væntanlegu deiliskipulagi.

ÁHRIF Á LANDSLAG

Gönguslóðar og stiklur hafa verið lagðir um svæðið en nauðsynlegt kann að vera að leggja fleiri stíga til þess að stýra umferð og hlífa gróðri. Slíkar framkvæmdir fela í sér breytingar, sem líta má á

sem jákvæðar endurbætur á skálasvæðinu. Minni háttar landmótun kann að verða nauðsynleg vegna nýbygginga og frágangs bílastæðis.

MENGUNARHÆTTA

Aukin umferð og hugsanleg fjölgun ferðamanna á svæðinu eykur álag á fráveitukerfið. Á staðnum er rotþró sem rekin er í samræmi við ákvæði reglugerða þar um. Sjá þarf til þess að rotþró og siturlagnir, frágangur, rekstur og viðhald, verði í samræmi við ákvæði reglugerða þar um og kröfur heilbrigðisefirlits. Sjá þarf fyrir sorphirðu áfram sem hingað til. Að þessu gefnu munu aukin umsvif ekki hafa neikvæð áhrif á umhverfið.

ÁHRIF Á FORNMINJAR

Þekktar og skráðar fornminjar eru utan skálasvæðisins og verða ekki fyrir áhrifum af framkvæmdum eða rekstri á svæðinu.

4.5 STEFNUKOSTIR, VALKOSTIR, SEM ÁHRIF Hafa Á UMHVERFIÐ

Nokkuð augljóst er hvernig best fer á því að bæta við húsapýrpinguna í Laugafelli þannig að vel fari. Þar er miðað við að móttökuhúsi og bústað landvarðar verði komið fyrir við syðra bílastæðið í þannig að þaðan sjáist um allt svæðið auk þess sem ferðamenn, sem koma á svæðið, komi fyrst að því húsi. Af þessum sökum er ekki talið tilefni til þess að bera saman ólíka skipulagskosti við gerð deiliskipulagsins. Í skipulaginu er gert ráð fyrir ákveðinni „óreiðu“, þ.e. byggingum er ekki raðað eftir beinum línunum þótt gert sé ráð fyrir að þær snúi eins.

„NÚLLKOSTUR“

Verði ekki af áformum um frekari uppbyggingu og endurbætur í Laugafelli má búast við að gamall geymsluskúr, sem nauðsynlegur er vegna rektrar svæðisins, muni áfram setja svip sinn á svæðið. Núverandi skálavarðarhús mun standa áfram um ótiltekinn tíma en stefnt er að endurnýjun húss á þeim stað. Þessi hús eru í hrópandi ósamræmi við gamla skálann frá 1948 og þær nýbyggingar, sem FFA hefur reist undanfarin ár (t.d. í Drekgili við Öskju). Enn fremur yrði viðhaldið því óhagræði og óöryggi, sem felst í því að ekki er yfirsýn um allt skálasvæðið og laugarsvæðið frá skálavarðarhúsi.

4.6 VIÐMIÐ OG UMHVERFISVERNDARMARKMIÐ

AFTURKRÆFNI

Ætla má að bygging skála á svæðinu sé afturkræf aðgerð þar sem unnt verður að fjarlægja sem næst öll ummerki um þá, gerist þess þörf. Þar sem helsta landslagsgerð svæðisins er örfoka sandauðn má álykta að tiltölulega auðvelt sé að afmá sem næst öll ummerki um framkvæmdir, byggingar, vegi og önnur mannvirki. Í þessu ljósi má segja að umhverfisáhrif af uppbyggingu á svæðinu felist í sýnileika mannvirkja meðan þau standa en hvorki neikvæðum né varanlegum áhrifum á náttúrufar og landslag. Umhverfisáhrif fylgja einnig þeirri umferð ferðamanna, sem sækja í Laugafell og myndu þau að sama skapi minnka eða hverfa yrðu mannvirki fjarlægð.

VELFERÐ TIL FRAMTÍÐAR

Uppbygging aðstöðu fyrir almenna ferðaþjónustu í Laugafelli styður markmið stjórnvalda, sem fram koma í stefnunni Velferð til framtíðar (5. kafli, Útivist í sátt við náttúruna):⁴

Réttur almennings að frjálsum aðgengi að náttúru landsins (almannaréttur) verði ekki skertur nema þegar brýna nauðsyn ber til vegna náttúruverndarsjónarmiða.

⁴ Umhverfisráðuneytið: Velferð til framtíðar. Sjálfbær þróun í íslensku samfélagi. Áherslur 2006-2009. II Markmið og leiðir. 2007

Tekið verði tillit til útivistargildis svæða við skipulag og ákvarðanir um landnýtingu.

Vöxtur verði í ferðahjónustu á Íslandi og honum verði mætt með aðgerðum sem komi í veg fyrir skaða á náttúrunni vegna aukinnar umferðar.

4.7 MATSFERLI OG SAMRÁÐSAÐILAR

Við gerð deiliskipulagsins var haft samráð við Fornleifavernd ríkisins og Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra. Umhverfisskýrsla var undirbúin af skipulagsráðgjafa og fullunnin í samráði við skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar á fundi 5. maí 2009.

4.8 UMFANG OG „NÚLLKOSTUR”

Umfang skipulagsáætlunarinnar tekur mið af ákvæðum í svæðisskipulagi miðhálandisins og aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar annars vegar og staðhátum hins vegar. Skipulagssvæðið er afmarkað tæplega 9 ha en svæði með mannvirkjum um 2,9 ha. Í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er miðað við að svæði hálandismiðstöðvar í Laugafelli sé um 4 ha.

4.9 SAMANTEKT

Bygging tveggja eða þriggja húsa mun að öllum líkindum ekki hafa í för með sér nein neikvæð áhrif á umhverfi Laugafells. Endurnýjun bygginga og rif geymsluskúrs mun breyta yfirbragði svæðisins til hins betra. Bætt aðstaða getur haft í för með sér aukna umferð á svæðinu með þeim áhrifum, sem hún hefur á umhverfið.

Vegna þeirrar landslagsgerðar, sem er á svæðinu og nágrenni þess, má ætla að sem næst allar framkvæmdir séu afturkræfar, þ.e. að unnt verði að afmá nánast öll ummerki um byggingar og umsvif ef talin yrði þörf á. Baðlaugin hefur þó verið stækkuð og endurhlaðin og verður henni vart komið í upphaflegt form.

Framfylgd áætlunarinnar er í samræmi við skipulagsáætlanir og áætlanir um nýtingu hálandisins. Áætlunin gengur ekki gegn landsáætlunum eða markmiðum yfirvalda um umhverfi og samfélag. Áætlunin styður markmið stjórnvalda um útivist í sátt við náttúruna.



Göngustígur í Laugafelli.

5 SKÝRINGARMYNDIR



Módelmynd, yfirlitsmynd - séð úr suðvestri.



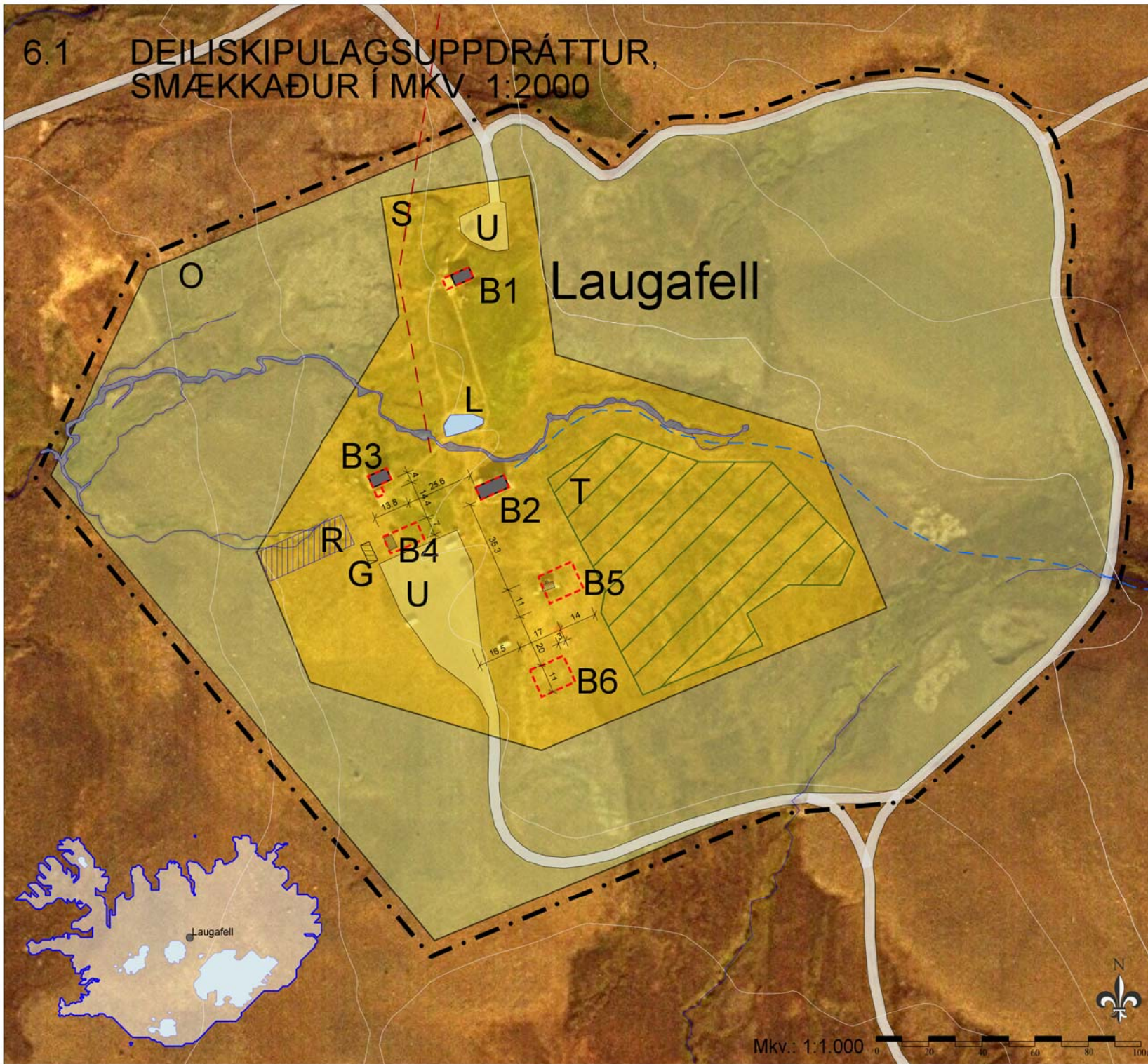
Módelmynd, séð úr austri. Gamli Laugafellsskálinn til hægri.



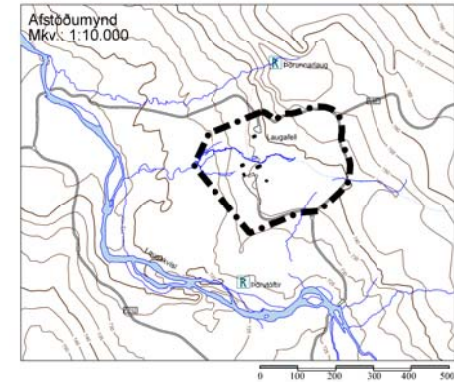
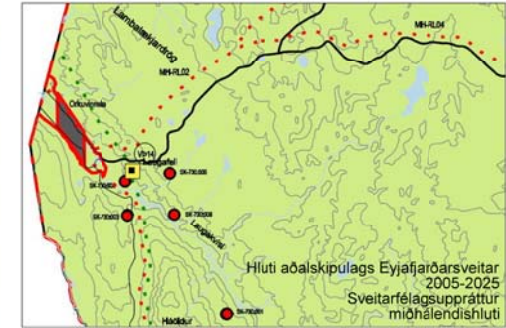
Módelmynd, séð úr norðvestri. Gamli Laugafellsskálinn til vinstri.

6.1

DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR, SMÆKKAÐUR Í MKV. 1:2000



DEILISKIPULAG HÁLENDISMIÐSTÖÐVAR Í LAUGAFELLI, EYJAFJARÐARSVEIT



SKÝRINGAR

- | | |
|----------------------|--|
| Skipulagsmörk | Fornminjar |
| Óbyggt land | Baðlaug |
| Hálandismiðstöð | Núverandi byggingar |
| Tjaldsvæði | Byggingar, sem heimilt er að fjarlægja |
| Byggingarreitur | Vatnslögn |
| Vegir | Hitaveitulögn |
| Bílastæði | |
| Svæði fyrir rotþró | |
| Svæði fyrir sorggáma | |

SMÆKKAÐUR UPPDRÁTTUR
MKV.: 1:2000

Deiliskipulagstillagan var auglýst skv. 25. gr skipulags- og byggingarlaga frá _____ til _____ 2009.
Deiliskipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar _____ 2009

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Greinargerð dags. 2. júní 2009 er hluti deiliskipulagsins

Auglýsing um samþykkt deiliskipulagsins birtist í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2009

Löfmyndir: Löfmyndir ehf. 1998
Hæðarlínukort: Löfmyndir ehf. 2008

Hálandismiðstöð í Laugafelli
DEILISKIPULAG - TILLAGA



VERK 08-848 BLAÐ 6.1
DAGS 2. JUNI 2009 Breytt
HANNAD TERNAD 00
KVARDI 1:1.000, 1:10.000

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar í hl.
KALINGAR-VEIÐVAÐI
501 40 REYKJÓKUR
SÍM NÚM. 595 90 1000
VEITINGAR: smg@smg.is www.smg.is

Mkv.: 1:1.000 0 20 40 60 80 100m

7 SAMÞYKKT OG GILDISTAKA

7.1 AUGLÝSING OG AFGREIÐSLA ATHUGASEMDA

Fyllt út eftir framvindu.

- Auglýsingartími.
- Athugasemdir umsagnaraðila.
- Aðrar athugasemdir og afgreiðsla þeirra.

7.2 SAMÞYKKT

Skipulagstillagan var auglýst almenningi til sýnis þann xx.xx.xxxx.
Athugasemdafrestur var til xx.xx.xxxx.

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið samkvæmt 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____ 2009 og sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar _____ 2009.

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulagið öðlaðist gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda _____ 2009

8 VIÐAUKI

Í viðauka eru birt ákvæði um hálandismiðstöðina í Laugafelli, sem finna má í svæðisskipulagi miðhálandisins og aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar.

8.1 SVÆÐISSKIPULAG MIÐHÁLENDISINS

Kaflanúmer eru úr svæðisskipulagi miðhálandisins.

8.1.4 Þjóðminjasvæði

Lagt er til að gerð verði sérstök verndar- og kynningaráætlun um menningarminjar á eftirtöldum lykilstöðum og -svæðum fyrir menningarsögu hálandis Eyjafjarðarsýslu:

Búsetuminjar:

[...]

- **Laugafell** í Laugafellsöræfum (Sk-730:002, 003, 005).

[...]

Lagt er til að gert verði sérstakt verndar- og kynningarátak um menningarminjar við **Laugafell** sem er forn áningarstaður og selstaður.

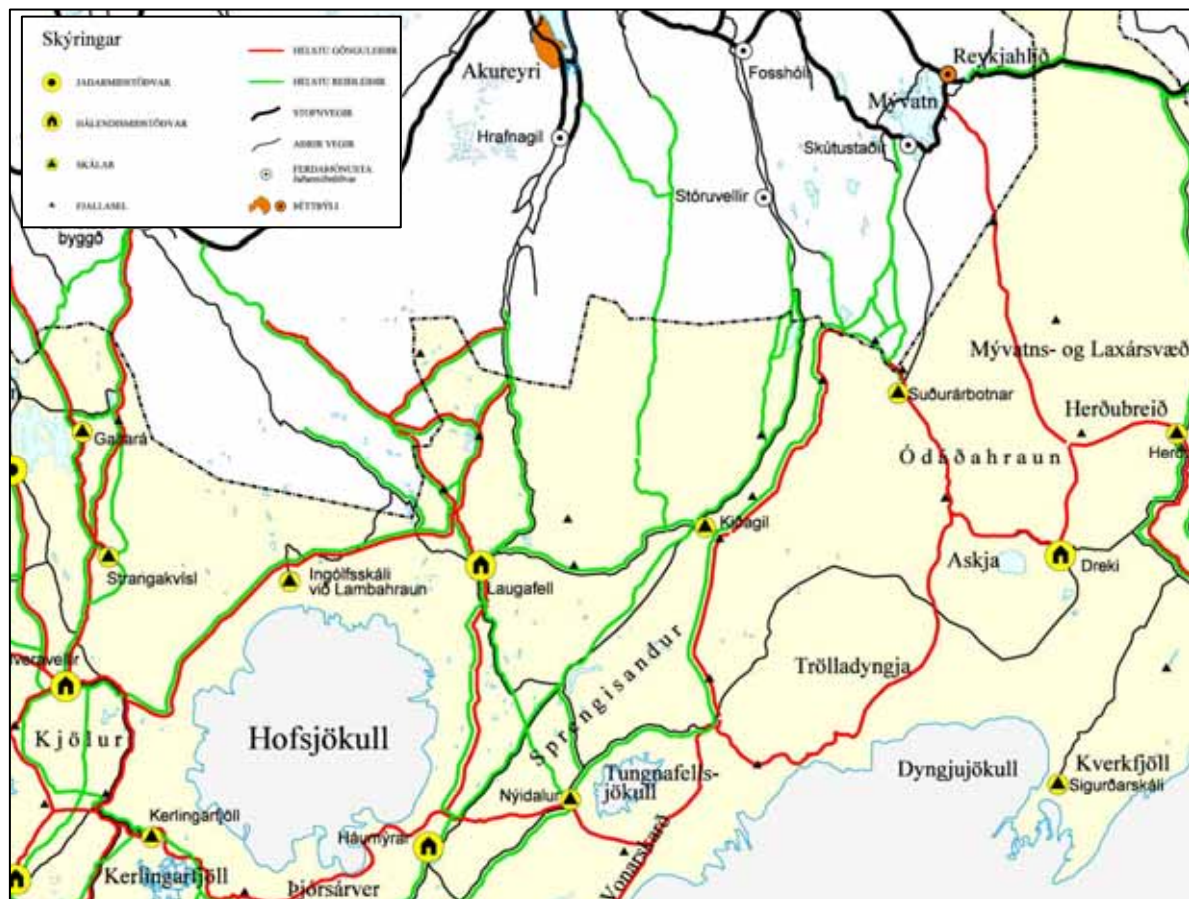
8.4.1 Aðalfjallvegir

[...]

2. Dragleið (F881) upp úr Eyjafjarðarbotni um Laugafell á Sprengisandsleið (F26), um 18 km. Lega óbreytt.

8.5 FERÐAMÁL

Í Eyjafjarðarsýslu er ekki mikið um stórar landslagsheildir sem skilgreina má sem



samfelld ferðamannasvæði. Umhverfi Laugafells er aðalferðamannasvæðið á hálendi Eyjafjarðar. Um það liggja göngu- og reiðleiðir sem tengja saman skálasvæði. Sumir þessara staða henta vel fyrir vetrarnot einnig.

[...]

8.5.2 Hálendismiðstöðvar

Hálendismiðstöðvar eru þjónustumiðstöðvar ferðamanna í nánd við aðalfjallvegi (stofnvegi) hálendisins. Starfsemi miðstöðvanna tengist alhliða ferðamennsku, hestamenn og skíðafólk. Gott vegasamband og samfelldur rekstur a.m.k. 2-4 mánuði á ári. Gisting er í ríkara mæli í húsum en á tjaldsvæðum og þjónustustig er almennt lægra en á jaðarmiðstöðvum. Kröfur eru gerðar varðandi hollustumál, s.s. salernisaðstöðu, meðferð frárennslis og förgun sorps. Í Eyjafjarðarsýslu er ein hálendismiðstöð:

1. Laugafell. Eyjafjarðarsv. Ferðaðþjónustumiðstöð á hálendinu sunnan Eyjafjarðardala. Heitar laugar. Á svæðinu eru 5 mannvirki. Laugafell er á krossgötum milli landshluta og byggða.

8.6 BYGGINGARMÁL

Þjónustusvæði ferðamanna, helstu virkjunarstaðir og aðrir uppbyggingarstaðir eru skilgreind sem byggingarsvæði. Þau skulu deiliskipulögð áður en byggingarframkvæmdir hefjast. Allar byggingar sem rísa munu á hálendinu eiga að uppfylla kröfur um hagkvæmni, tæknilega gerð og fagurfræðilegt útlit. Gera verður grein fyrir salernisaðstöðu, förgun sorps og frárennslis áður en ráðist er í framkvæmdir. Engin mannvirki má byggja nema byggingarleyfi liggja fyrir. Mat á umhverfisáhrifum þarf að liggja fyrir áður en mannvirki vegna ferðaðþjónustu á Miðhálendinu verða reist.

8.2 AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2005-2025.

Kaflanúmer eru úr aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar.

2.3.3. Verslunar- og þjónustusvæði.

Miðhálendishluti sveitarfélagsuppdráttar:

Að **Laugafelli** (VP14) er hálendismiðstöð og þar eru fimm mannvirki. Þar eru ferðamannaskálar til gistingar og annarrar nauðsynlegrar aðstöðu staðfestir í aðalskipulaginu. Sveitarstjórn getur heimilað byggingu tveggja til þriggja húsa til viðbótar í góðu samræmi við þau hús sem fyrir eru og stækkun eldri húsa allt að 50%. Byggingarmagn á svæðinu er nú samtals 145,7 fm, samkv. FMR. Öll mannvirki þurfa að uppfylla kröfur um hagkvæmni, tæknilega gerð og fagurfræðilegt útlit. Allar nýframkvæmdir þurfa að byggjast á deiliskipulagi. Litið er svo á að svæðið sem tilheyrir Laugafelli sé um 4 ha að stærð og að þar verði nýtingarhlutfall mjög lágt. Þegar deiliskipulag verður unnið þarf að gera grein fyrir salernisaðstöðu, förgun sorps og frárennslis.

Skýringar: Verslunar- og þjónustusvæði er táknað með ljósgulum lit.

Miðhálendishluti sveitarfélagsuppdráttar:

Í Laugafelli (VP14) eru ferðamannaskálar til gistingar staðfestir í aðalskipulaginu. Að Laugafelli er hálendismiðstöð og þar eru fimm mannvirki. Sveitarstjórn lítur svo á að þar megi byggja tvö til þrjú hús til viðbótar í góðu samræmi við þau hús sem fyrir eru. Þau hús þurfa jafnframt að uppfylla kröfur um hagkvæmni, tæknilega gerð og fagurfræðilegt útlit. Þá þurfa viðbótarbyggingar og lagfæringar á svæðinu að byggjast á deiliskipulagi þess sem lagt er til að unnið verði eigi síðar en þegar nýframkvæmdir eru fyrirhugaðar.

2.5.2. Gönguleiðir, reiðleiðir

Reiðleiðir:

[...]

Frá Laugafelli að Nýjadal á núverandi Sprengisandsleið (MH-RL02).

Milli byggða. Frá Eyjafjarðardölum yfir í Skagafjörð um Laugafell (MH-RL03).

Úr Eyjafjarðardölum á Sprengisand um Laugafell og niður í Bárðardal (MH-RL04).

Gönguleiðir:

[...]

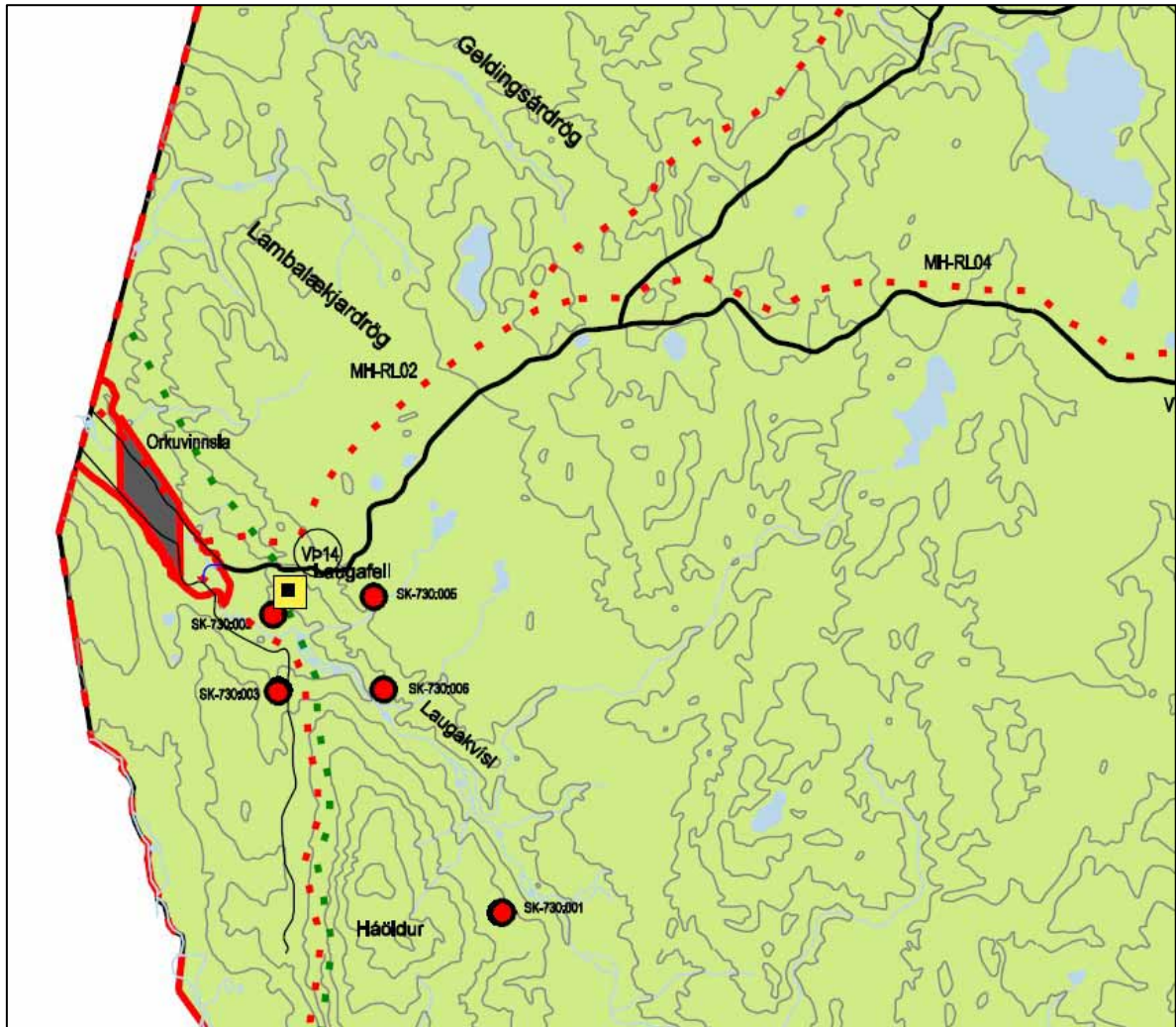
Af Vatnahjallaleið (MH-GL02). Að Laugafelli og á Sprengisandsleið.

[...]

Iðnaðar- og athafnasvæði

Miðhálandisluti sveitarfélagsuppdráttar:

Orkuvinnslusvæði sem nú tilheyrir Eyjafjarðarsveit, eftir að stjórnarsýslumörk færðust til vesturs. Einungis upptökusvæði Stafnsvatnavirkjunar er inn á hálandisluta Eyjafjarðarsvæðisins. Enn sem komið er hefur engin ákvörðun verið tekin af hálfu sveitarstjórnar Akrahrepps um stefnu eða landnotkun er varðar virkjanir í sveitarfélaginu. Stærstur hluti svæðisins er innan marka Akrahrepps og þar yrði virkjun staðsett. Fyrsta aðalskipulag sveitarfélagsins er nú í vinnslu. -Af þessum sökum liggur enn ekki fyrir nein ákvörðun um eðli eða umfang orkuvinnslusvæðisins. Ef til ákvörðunar kemur varðandi virkjunarframkvæmdir gæti þurft að afmarka svæðið nánar og að gera breytingu á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar. Af þessum ástæðum telur sveitarstjórn ekki þörf á að fjalla um þessar framkvæmdir í kafla 3.⁵



⁵ Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar