



## ÚLFSSTAÐAHOLT- FRÍSTUNDABYGGÐ Í LANDI ÚLFSSTAÐA

Greinargerð og umhverfisskýrsla

07.09.2023



## **SAMÞYKKTIR**

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af heimastjórn

Fljótsdalshéraðs þann \_\_\_\_\_

---

F.h. Múlaþings

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
1.0 Skipulagssvæðið og staðhættir	4
1.1 Kortagrunnar	4
1.2 Skipulagsgögn	4
FORSENDUR	5
2.0 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs	5
2.1 Deiliskipulag	5
2.2 Minjar	5
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR	6
3.0 Aðkoma	6
3.1 Lóðir	6
3.2 Byggingarreitir	6
3.3 Húsagerðir, stærðir, form og útlit	6
3.4 Svæði utan lóða	7
3.5 Bílastæði	7
3.6 Veitur	7
3.7 Frárennsli	7
3.8 Kvaðir	7
3.9 Sorp	8
3.10 Brunavarnir	8
UMHVERFISSKÝRSLA	8
KYNNING OG SAMRÁÐ	9

## MYNDASKRÁ

Mynd 1. Sveitarfélagsuppráttur B, Aðalskipulags Fljótsdalshéraðs 2008-2028, rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis.	5
---	---

## INNGANGUR

### 1.0 Skipulagssvæðið og staðhættir

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem kallast Úlfsstaðaholt og er innan jarðarinnar Úlfsstaða (*landnr. 157555*). Skipulagssvæðið er um 4,5 ha og er staðsett rétt norðan við túnin á Úlfsstöðum í skógivöxnum slakka sem hallar á móti suðri. Svæðið er skammt austan gatnamóta Skriðdals- og Breiðdalsvegur (*nr.95*) og sunnan Einarstaðavegar, sem er aðkomuvegur að frístundabyggðunum að Einarstöðum og í Úlfsstaðaskógi.

Svæðið er u.þ.b. 150 m breitt frá norðri til suðurs og 350 m langt frá austri til vestur. Á suðurmörkum svæðisins rennur lítill lækur í mýrardragi en svæðið hefur verið ræst fram að hluta. Engar byggingar eru innan svæðisins og engin náttúruyfyrirbæri skv. náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs.

Með deiliskipulaginu skapast lóðir fyrir 12 frístundahús, sem ætlaðar eru til sölu á almennum markaði. Góðir útivistarmöguleikar eru í næsta nágrenni; gönguleiðir um Úlfsstaðaskóg og fjöll og dali Skriðdals. Síðan er um 12 km í aðra þjónustu á Egilsstöðum.

Ríkjandi vindáttir eru, eins og annars staðar á Mið-Héraði, norðaustan og suðvestan áttir.

### 1.1 Kortagrunnar

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum og kortagrunnum sveitarfélagsins. Hnitakerfi er í ISN93 ásamt IS50 gögnum.

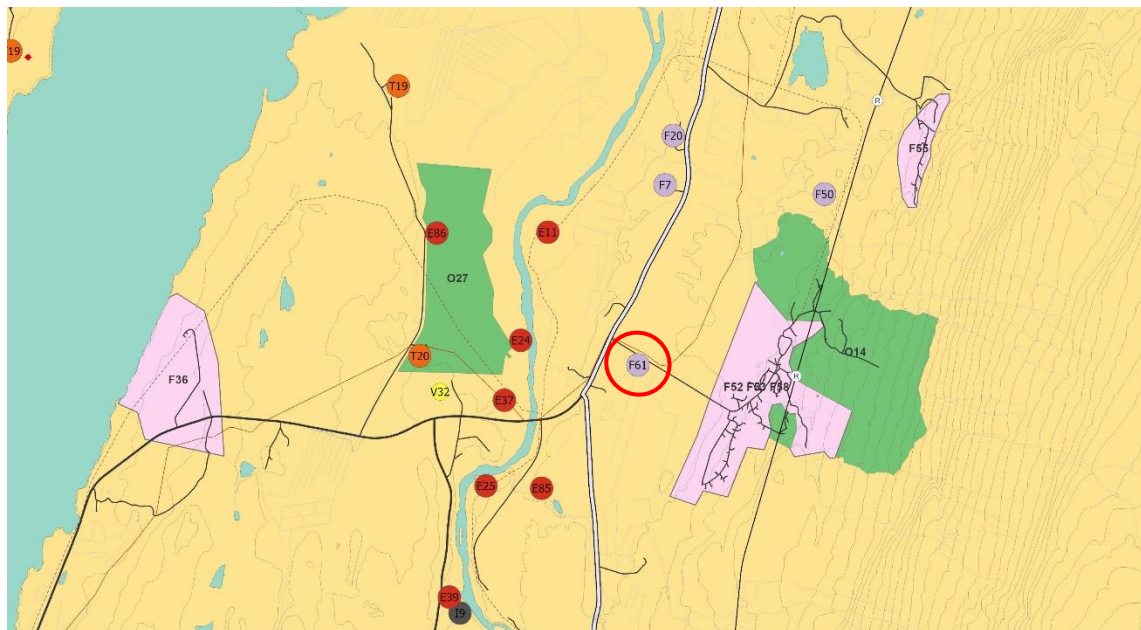
### 1.2 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000
- II. Skýringaruppdráttur í mkv. 1:10.000
- III. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

## FORSENDUR

### 2.0 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs

Samhliða deiliskipulagi þessu er gerð breyting á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 þar sem landnotkun á svæðinu er breytt úr landbúnaðarlandi í frístundabyggð, F61 - Úlfsstaðaholt. Þá er Einarstaðavegur skilgreindur sem annar vegur.



Mynd 1. Sveitarfélagsuppráttur B, Aðalskipulags Fljótsdalshéraðs 2008-2028, rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis.

### 2.1 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en í hlíðinni skammt austan við svæðið eru í gildi deiliskipulög fyrir frístundabyggðirnar við Einarstaði og í Úlfsstaðaskógi.

### 2.2 Minjar

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu en skv. 16. gr. í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi.

Í athugasemd Minjastofnunar Íslands við vinnslutillöguna, kom fram að minjavörður Austurlands hefur skoðaði svæðið og niðurstaða hans var:

*Minjavörður hefur kynnt sér fyrirliggjandi heimildir og tekið svæðið út á vettvangi. Ekki er talin þörf á frekari skráningu þess skv. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Engin hús eða mannvirki eru innan svæðisins.*

Minnt er á að finnist áður óþekktar minjar við framkvæmdir ber að tilkynna það Minjastofnun Íslands í samræmi við lög nr. 80/2012.

## SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

### 3.0 Aðkoma

Aðkoma er frá Einarstaðavegi. Gert er ráð fyrir þremur tengingum inn á svæðið og þar af þjórnar ein þeirra aðeins einni lóð. Rúmir 200 m eru frá gatnamótunum við Skriðdals- og Breiðdalsveg að fyrstu veltengingu inn á svæðið en fjarlægð milli tenginganna er u.þ.b. 100-120 m. Gæta þarf að gróður skyggi ekki á sjónlengdir við gatnamót.

### 3.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og eru stærðir lóða skráðar. Innan deiliskipulagsins eru skilgreindar 12 lóðir fyrir frístundahús og eru lóðirnar u.þ.b. 3.000 m<sup>2</sup> hver. Einnig er gert ráð fyrir einni lóð fyrir jarðspennistöð sem er 25 m<sup>2</sup>.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar.

Aðkoma að lóð jarðspennistöðvar skal vera greið vegna uppsetningar og mögulegs viðhalds síðar meir.

### 3.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og innan þeirra má byggja frístundahús og aðrar byggingar í samræmi við skilyrði í kafla 3.4. Byggingarreitir eru ekki nær lóðamörkum en 10 m.

Skv. 5.3.2.5. gr. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 skal utan þéttbýlis ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Vegna þessa ákvæðis hefur Innviðaráðuneytið veitt undanþágu frá ákvæði skipulagsreglugerðar dags. 6. september 2023.

### 3.3 Húsagerðir, stærðir, form og útlit

Á hverri lóð er heimilt að byggja allt að 120 m<sup>2</sup> frístundahús innan byggingarreits, ásamt allt að 80 m<sup>2</sup> viðbótarhúsnæði, svo sem gestahús, geymslu, bílgeymslu eða vinnustofu. Um fjarlægð milli bygginga gilda reglur í kafla 9.7 í byggingarreglugerð. Að auki er heimilt að byggja smáhýsi á lóðum í samræmi við grein 9.7.6 í byggingarreglugerð og samsvarandi leiðbeiningar HMS.

Hús skulu vera látlaus og falla vel að umhverfi. Veggir skulu vera í jarðlitum og/eða viðarlitaðir. Þök skulu vera klædd með torfi, þakpappa eða plötuklæðningu í dökkum lit. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar og mesta vegghæð 4,0 metra yfir landi. Minnsta hæð gólfs skal vera innan við 0,5 m frá óhreyfðu landi. Meginlínur bygginga skulu vera samsíða eða hornrétt á Einarstaðaveg.

Mæliblöð með hnitum lóða og byggingarreita verða gefin út en hæðarblöð verða ekki gerð en áhersla er lögð á að hönnuðir staðsetji og hæðarsetji hús í samræmi við staðhætti, þannig að þau falli vel að landi.

### **3.4 Svæði utan lóða**

Auð svæði utan lóða verða að mestu látin óhreyfð, nema þar sem fyllt er í skurði og þau nýtt sem lagnaleiðir. Lóðarhafar hafa ekki rétt til að nýta sér lækinn sem rennur sunnan lóðamarkanna.

### **3.5 Bílastæði**

Bílastæði skulu ávallt vera innan lóðar og almennt skal gera ráð fyrir 2-3 bílastæðum innan hvernar lóðar.

### **3.6 Veitur**

Stofnlagnir hitaveitu HEF veitna að Úlfsstöðum liggja um 200 m sunnan við skipulagssvæðið. Hver einstakur lóðarhafi þarf að semja við HEF veitur um tengingu við hitaveitu. Ljóst er að tengist stór hluti húsanna hitaveitu þurfa HEF veitur að ráðast í stækkun lagnarinnar, sem nú þjónar eingöngu Úlfsstöðum.

Á svipuðum slóðum er kaldavatnslögn fyrir Úlfsstaði, sem fær vatn úr vatnsbóli í Úlfsstaðaskógi. Mun framkvæmdaraðili leggja lögn að svæðinu og stækka stofnlögn ef þörf krefur.

Stofnlögn rafveitu verður lögð frá Úlfsstöðum.

Við lagningu nýrra lagna skulu lagnir lagðar að mestu meðfram aðkomuvegum og/eða innan afmarkaðra lagnaleiða skv. deiliskipulagi.

### **3.7 Frárennsli**

Afmarkaður er reitur fyrir hreinsivirki sameiginlegrar fráveitu, sem leitast verður við að koma á í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Aðkoma að því svæði verður gerð frá Úlfsstöðum. Þó er heimilt að hreinsa frárennsli innan lóðar í samræmi við fyrrnefnda reglugerð gr. 18.3 að höfðu samráði við Haust og HEF veitur. Hönnun og frágangur fráveitu skal unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar skal vera tryggt.

Lóðarhafar bera allan kostnað af lögnum innan eigin lóða.

### **3.8 Kvaðir**

Kvöð er um lagnaleið og aðgengi að lögnum á lóð 12 við Úlfsstaðaholt. Á þessari ræmu skal því ekki rækta tré eða stórvaxna runna. Nánari staðsetning sést á deiliskipulagsupprætti.

### 3.9 Sorp

Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni. Hver lóð skal hafa aðstöðu til flokkunar sorps í samræmi við kröfur sveitarfélagsins og skulu sorpgeymslur vera í samræmi við byggingarreglugerð nr.112/2012. Staðsetning skal vera þannig að gott aðgengi sé að þeim og þær séu lítt áberandi. Heimilt er að jarðgera lífrænan úrgang.

### 3.10 Brunavarnir

Svæðið er á starfssvæði Slökkviliðs Múlaþings. Ekki er mögulegt að tengja brunahana við vatnsveituna. Vegir innan svæðis skulu vera burðarhæfir fyrir tankbíl (30 tonn) og stutt er í nægt vatn í Grímsá til að sækja viðbótarvatn ef þarf. Flóttaleiðir út af svæðinu eru um aðkomuvegi eða opin svæði í framhaldi af þeim til suðurs. Þessum svæðum skal halda greiðfærum fyrir gangandi fólk og því óheimilt að koma þar upp runna- og trjágróðri.

Bil á milli bygginga skal vera í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

## UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmd sem talin er upp í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en jafnframt er umhverfismatið unnið í samræmi við fyrrnefnd lög.

Áhrif á *jarðfræði og jarðmyndanir* eru metin lítil. Engar merkar jarðmyndanir eru þekktar innan svæðisins.

Áhrif á *gróður og dýralíf* eru metin óveruleg. Svæðið er blanda af ræktuðum skógi og grasivöxnum þurrkuðum mýrarskikum. Búast má við að trjárækt aukist á þeim lóðum sem lítill skógur er fyrir og aukin umferð manna hefur áhrif á dýralíf en samanlögð áhrif þessa eru óveruleg.

Áhrif á *landnotkun* eru metin óveruleg. Ekki er verið að ganga á land sem notað er til ræktunar annarrar en skógræktar eða þykir vera úrvals ræktunarland.

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin lítil. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd, en þar sem svæðið er nú þegar að miklu leyti vaxið ræktuðum skógi verða þau hverfandi.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Tillagan stuðlar að auknu framboði á lóðum fyrir frístundahús í friðsælu og fámennu umhverfi, en þó nálægt við þjónustu og þéttbýli.

Áhrif á *náttúruvæðing* eru metin engin.

Áhrif á *öryggi* eru metin óveruleg. Aukin umferð getur skapað hættur en ekki er líklegt að umferð aukist til muna.

Áhrif á *minjar* eru metin engin. Engar þekktar minjar eru á svæðinu.

Samkvæmt framan skráðu eru áhrif á umhverfi talin á heildina litið óveruleg.



## KYNNING OG SAMRÁÐ

Unnin var lýsing á skipulagsverkefninu skv. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var kynnt og gafst almenningi kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar til og með 31.03.2022. Umsagnir bárust frá: Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun.

Tillagan var kynnt á vinnslustigi og gafst samráðs- og umsagnaraðilum tækifæri á að koma með ábendingar frá 02.12.2022 – 13.01.2023. Umsagnir bárust frá: Minjastofnun Íslands, HEF veitum, RARIK, Slökkviliði Múlapings, Heilbrigðiseftirliti Austurlands, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2023 - \_\_\_\_\_ 2023 á vef sveitarfélagsins og á svæðisbundnum fréttamiðli. Íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gafst kostur á að senda inn athugasemdir til skipulagsfulltrúa. Tillagan var einnig send til umsagnar og bárust umsagnir frá:

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Slökkvilið Múlapings
- Vegagerðin
- HEF veitur
- RARIK ohf