

**Heimastjórn Fljótsdalshéraðs - 31 (2.2.2023) - Aðalskipulagsbreyting, Úlfsstaðaholt, frístundabyggð**

---

**Málsnúmer** : 202103071**Málsaðili** : Jónas Hallgrímsson**Niðurstaða** : Fyrir liggur ósk um umsögn heimastjórnar við vinnslutillögu breytinga á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs vegna frístundabyggðar við Úlfsstaðaholt í landi Úlfsstaða. Heimastjórn Fljótsdalshéraðs gerir ekki athugasemdir við vinnslutillögu breytinga á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs vegna frístundabyggðar við Úlfsstaðaholt í landi Úlfsstaða. Samþykkt samhljóða með handauppréttingu.**Inngangur** : Fyrir liggur ósk um umsögn heimastjórnar við vinnslutillögu breytinga á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs vegna frístundabyggðar við Úlfsstaðaholt.**Fundardags** : 2.2.2023**Skráð dags** : 2.2.2023 16:38:36**Höfundur** : Óðinn Gunnar Óðinsson

## Umsögn HEF, 27.1.23

**Til** : Sóley Valdimarsdóttir <soley.valdimarsdottir@mulathing.is>; Skipulagsstofnun <skipulag@skipulag.is>; Þuríður Elísa Harðardóttir <>; Heilbrigðiseftirlit Austurlands <haust@haust.is>; Brunavarnir á Austurlandi <baa@eldvarnaeftirlit.is>; Vegagerðin <vegagerdin@vegagerdin.is>; Aðalsteinn Þórhallsson <>; Rarik <rarik@rarik.is>

**Frá** : Þorsteinn Baldvin Ragnarsson <tbr@hef.is>

**Heiti** : Umsögn HEF, 27.1.23

**Málsnúmer** : 202103071

**Málsaðili** : Jónas Hallgrímsson

**Skráð dags** : 27.01.2023 13:25:37

**Höfundur** : Þorsteinn Baldvin Ragnarsson <tbr@hef.is>

**Viðhengi** [image001.gif](#)

Og þessi...

Heil og sæl

Beðist er forláts á seinu svari.

HEF veitur telja að afdráttarlausir skilmálar ættu að vera þess efnis að hreinsun fráveitu fari fram á einum stað. Þó svo að lóðarhafar verði sér út um hreinsibúnað af þeirri tækni sem vísað er til í lið 3.8 í greinargerðinni þá þarf að leiða affall frá þeim búnaði frá lóðunum. Eins þarf að gera ráð fyrir að regnvatn sem affall væntanlegra hitaveitu er leitt í liggi útaf viðkomandi lóðum.

---

**From:** Sóley Valdimarsdóttir

**Sent:** 2 December, 2022 10:03

**To:** Skipulagsstofnun ; Þuríður Elísa Harðardóttir ; Heilbrigðiseftirlit Austurlands ; Brunavarnir á Austurlandi ; Vegagerðin ; Aðalsteinn Þórhallsson ; Þorsteinn Baldvin Ragnarsson ; Rarik

**Subject:** 202103071 - Ósk um umsögn, frístundabyggð í landi Úlfsstaða

Góðan daginn,

Í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hér með óskað eftir umsögn við vinnslutillögu fyrirhugaðra breytinga á Aðalskipulagi Fljótshéraðs 2008-2028 fyrir nýtt svæði undir frístundabyggð í landi Úlfsstaða. Jafnframt er óskað eftir umsögn við vinnslutillögu nýs deiliskipulags vegna sömu áforma, í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Greinargerð aðalskipulagsbreytingar, dagsett 25. 10.2022, er í viðhengi ásamt deiliskipulagsgögnum sett fram í greinargerð og á skipulagsupprætti, dagsett 25. 10. 2022.

Umsagnir óskast sendar á netfangið [skipulagsfulltrui@mulathing.is](mailto:skipulagsfulltrui@mulathing.is) fyrir **13. janúar 2022**.

Bestu kveðjur,



Sóley Valdimarsdóttir  
Ritari á umhverfis- og framkvæmdasviði  
Sveitarfélagið Múlaþing  
(354) 4 700 748  
[soley.valdimarsdottir@mulathing.is](mailto:soley.valdimarsdottir@mulathing.is)  
[www.mulathing.is](http://www.mulathing.is)

[Skilmálar varðandi tölvupósti](#)





Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Minjavörður Austurlands  
Bakka 1 765 Djúpvogí

Múlaþing  
Sóley Valdimarsdóttir  
Lyngás 12  
700 Egilsstaðir

Djúpivogur, 23. janúar 2023  
MÍ202212-0043/ 6.08 / P.E.H.

## Efni: Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2030 - breyting í landi Úlfsstaða

Minjastofnun Íslands hefur mótttekið erindi ritara umhverfis- og framkvæmdarsviðs Múlaþings frá 2. desember 2022 þar sem óskað var eftir umsögn stofnunarinnar varðandi vinnslutillögu fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2030 í landi Úlfsstaða. Meðfylgjandi var greinargerð breytingartillögunnar, dags. 25.10.2022. Samhliða aðalskipulagsbreytingunni er verið að vinna að deiliskipulagi sama svæðis og breytingartillagan nær til.

Landeigandi Úlfsstaða á Völlum (L157555) hefur óskað eftir því að 4,5ha af landi sínu verði breytt úr landbúnaðarlandi yfir í nýja frístundabyggð þar sem heimiluð verði bygging 11 eða fleiri frístundahúsa. Breyting verður gerð á greinargerð aðalskipulagsins þar sem bætt verður við í töflu 2 reit F61 *Úlfsstaðarholt* en auk þess verður gerð breyting á sveitarfélagsupphætti B þar sem reiturinn F61 er afmarkaður.

Í kafla 2.1 er fjallað um minjar. Þar segir að samkvæmt umsögn Minjastofnunar Íslands hafi ekki verið farið fram á frekari skráningu svæðisins.

Í umhverfisskýrslu kemur fram að áhrif á minjar séu engin þar sem engar þekktar minjar séu á svæðinu.

### *Athugasemdir Minjastofnunar Íslands:*

Samkvæmt 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Ekki liggur fyrir skráning fornleifa, húsa og mannvirkja innan skipulagssvæðisins sem hér er til umsagnar. Minjavörður kannaði því svæðið á vettvangi auk þess að kynna sér fyrirbyggjandi heimildir til að leggja mat á það hvort aflu þyrfti frekari gagna svo veita megi faglega umsögn.

Stór hluti skipulagssvæðisins hefur verði lagður undir skógrækt og er þar í dag þéttur skógur. Stórir framræsluskurðir hafa verið grafnir um svæðið en svæðin á milli þeirra og skógar eru vel þýfð. Við vettvangsathugun minjavarðar var að finna mögulegar minjar vestast á svæðinu. Samkvæmt

**Puríður Elísa  
Harðardóttir**

Minjavörður Austurlands  
thuridur@minjastofnun.is

Þeim upplýsingum sem stofnunin hefur fengið er ekki um minjastað að ræða heldur gamlan lækjarfarveg. Austan við skurð suðvestast á skipulagssvæðinu eru ummerki um uppmokstur sem líklegast má rekja til fyrri hluta síðustu aldar. Engin mannvirki eru innan skipulagssvæðisins.

*Minjavörður hefur kynnt sér fyrirbyggjandi heimildir og tekið skipulagssvæðið út á vettvangi. Ekki er talin þörf á frekari skráningu þess sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

*Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs á 4,5ha reit í landi Úlfsstaða. Svæðið var erfitt yfirferðar og því kunna óþekktar minjar að leynast innan þess. Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:*

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvífalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

*Nánari upplýsingar veitir undirrituð.*

Virðingarfyllst,



Þuríður Elísa Harðardóttir  
Minjavörður Austurlands

*Afrit sent í tölvupósti:*

*Skipulagsstofnun ([skipulag@skipulag.is](mailto:skipulag@skipulag.is))*

*Skipulagsfulltrúi Múlaþings ([skipulagsfulltrui@mulathing.is](mailto:skipulagsfulltrui@mulathing.is))*

**Múlathing**

Lyngási 12

700 Egilsstaðir

[skipulagsfulltrui@mulathing.is](mailto:skipulagsfulltrui@mulathing.is)

**Efni: Umsögn við vinnslutillögu á Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 20028-2028 fyrir nýtt svæði undir frístundabyggð í landi Úlfsstaða. Jafnframt er óskað eftir umsögn við vinnslutillögu nýs deiliskipulags vegna sömu áforma.**

Vegagerðin gerir ekki athugasemdir við framlögð gögn.

Til athugunar:

Verði sótt um að vegurinn verði héraðsvegur skal hann uppfylla ákvæði veggögnunarreglna þar að lútandi. M.a. skal fjarlægð á milli tenginga við veginn vera 100 m.

Síða 1/1

Virðingarfyllst

f.h. Vegagerðarinnar

Jón Valgeir Sveinsson

Deildarstjóri

Tæknideild Austursvæði

**Vegagerðin**  
Suðurhrauni 3  
210 Garðabæ  
+354 522 1000

vegagerdin  
@vegagerdin.is

4. janúar 2023

Múlaþing  
Skipulagsfulltrúi  
Lyngáasi 12  
700 Egilsstaðir

## Umsögn um vinnslutillögu vegna breytinga á aðalskipulagi sem og vinnslu nýs deiliskipulags vegna frístundabyggðar í landi Úlfstaða

Með tölvupósti dagsettum 2. desember sl. barst beiðni f.h. skipulagsfulltrúa Múlaþings um umsögn við vinnslutillögu fyrirhugaðra breytinga á Aðalskipulagi Fjóttsdalshéraðs 2008-2028 fyrir nýtt svæði undir frístundabyggð í landi Úlfstaða. Jafnframt var óskað eftir umsögn um vinnslutillögu nýs deiliskipulags vegna sömu áforma. Tillögurnar sem hér eru til umsagnar eru unnar af verkfræðistofunni Eflu og er dagsettar 25. október 2022.

Umsögn þessi er unnin með hliðsjón af lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og lögum nr. 93/1995 um matvæli sem og reglugerðum sem á lögnum byggja.

Fyrirhuguð frístundabyggð er um 4,5 ha landspilda í landi Úlfstaða á Völlum (landnr. 157555). Með gerð deiliskipulagsins verða til 12 frístundalóðir innan hins skipulagða svæðis auk afmarkaðs reits fyrir hreinsivirki fráveitu.

Fram kemur að neysluvatn fyrir svæðið verði fengið úr vatnsveitu sem staðsett er í Úlfstaðaskógi. Um er að ræða einkavatnsveitu með starfsleyfi frá HAUST. Nauðsynlegt er að meta vatnspörf á svæðinu m.t.t. fjölgunar á frísundahúsum sem og vatnsgæfni vatnsbólsins. Jafnframt kemur fram að leitast verði við að koma á sameiginlegri fráveitu frá svæðinu og er reitur fyrir sameiginlega meðhöndlun skólps merktir á skipulagsuppdrætti. Í greinargerð kemur fram að heilmilt að sé skv. reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 að hreinsa frárennsli innan lóðar. HAUST bendir á að slíkt fyrirkomulag er einungis heimilt þegar lagning safnræsa þykir ekki álitlegur kostur í samræmi við orðalag í 3. mgr. 18.gr. reglugerðarinnar.

Í greinargerðinni kemur jafnframt fram að frá því að reglugerð um fráveitur og skólp tók gildi hafi komið á markaðinn ný tækni til að hreinsa skólp frá smáum einingum. Að mati HAUST hefði í greinargerðinni þurft að gera grein fyrir því um hvaða tækni er að ræða ræða og færa rök fyrir því að hvaða leyti þessi nýja tækni er hreinlegri, öruggari og auðveldari en sú tækni sem reglugerðin gerir ráð fyrir.

Annað ekki.

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðisnefndar Austurlands



Lára Guðmundsdóttir  
Heilbrigðisfulltrúi



**Mál: 22-8785 - Yfirferð teikninga**  
**Málsnúmer byggingafulltrúa: 202103071**  
Dags/tími: 8.12.2022

**Bygging:**

fastanr: 2175273 / heitinr: 1068241

Úlfsstaðir

701 Múlaþing

**Ástæða yfirferðar teikninga:**

Yfirferð yfir vinnslutillögu um aðal - og deiliskipulagsbreytingarí landi Úlfsstaða

**Niðurstöður / Athugasemdir:**

Eldvarnareftirlit Slökkviliðs Múlaþings gerir engar athugasemdir við framlagðar vinnslutillögur.

Vinsamlegast hafið málsnúmer í efni (Subject) þegar tölvupóstinum er svarað



Guðmundur Bj. Hafþórsson  
Slökkvilið Múlaþings  
Egilsstaðaflugvöllur, 700 Egilsstaðir

## Engin umsögn SLS, 15.12.22

**Til** : Sóley Valdimarsdóttir <soley.valdimarsdottir@mulathing.is>  
**Frá** : Esther Björg Andreassen <Esther.bjorg.andreassen@skipulag.is>  
**CC** : Sigurður Jónsson <sigurdur.jonsson@mulathing.is>; Sigríður Björk Jónsdóttir - SLS <Sigridur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is>  
**Heiti** : Engin umsögn SLS, 15.12.22  
**Málsnúmer** : 202103071  
**Málsaðili** : Jónas Hallgrímsson  
**Skráð dags** : 15.12.2022 11:11:42  
**Höfundur** : Esther Björg Andreassen <Esther.bjorg.andreassen@skipulag.is>  
**Viðhengi** [image001.jpg](#)

Sæl Sóley,

Skipulagsstofnun telur ekki tilefni til að veita umsögn við vinnslutillögu fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi Fljótshéraðs vegna frístundabyggðar í landi Úlfstaða en mun taka breytinguna til athugunar fyrir auglýsingu í samræmi við 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Deiliskipulagstillaga frístundabyggðar í landi Úlfstaða

Varðandi útfærslu deiliskipulag, sem er í kynningu til 13. janúar 2022, er tilefni til að benda á grein nr. 5.3.2.5, d. lið í skipulagsreglugerð, um fjarlægð bygginga frá vegum. Þar kemur fram að „Utan þéttbýlis skal 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.“ Í auglýstri tillögu að deiliskipulagi í landi Úlfstaða eru afmarkaðir alls fimm byggingareitir fyrir frístundahús sem uppfylla ekki ákvæði reglugerðarinnar um fjarlægð frá Einarstaðavegi.

Með kveðju,  
Esther Björg

---

**Esther Björg Andreassen**

Sérfræðingur, svið aðalskipulag / Specialist, Municipal Planning  
Skipulagsstofnun - National Planning Agency  
Borgartún 7b, 105 Reykjavík, Ísland – Iceland  
sími 595 4100  
esther.bjorg.andreassen@skipulag.is  
www.skipulag.is  
www.facebook.com/skipulagsstofnun





# Skipulagsstofnun