



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Minjavörður Austurlands  
Bakka 1 765 Djúpvaggi

Múlaþing  
Sóley Valdimarsdóttir  
Lyngás 12  
700 Egilsstaðir

Djúpivogur, 23. janúar 2023  
MÍ202212-0044/ 6.09 / Þ.E.H.

## Efni: Úlfsstaðir, Vellir, Múlaþing - tillaga að deiliskipulagi

Minjastofnun Íslands hefur mótttekið tölvubréf ritara umhverfis- og framkvæmdarsviðs Múlaþings frá 2. desember 2022 þar sem óskað var eftir umsögn stofnunarinnar um tillögu að deiliskipulagi nýrrar frístundabyggðar í landi Úlfsstaða. Meðfylgjandi var greinargerð og skipulagsuppráttur, báðir dagsettir 25.10.2022. Samhliða deiliskipulagstillögunni er verið að vinna að breytingu á aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2030 fyrir sama svæði.

Deiliskipulagið nær yfir svæði sem kallast Úlfsstaðaholt og er innan Úlfsstaða (L157555). Skipulagssvæðið er um 4,5ha og er staðsett rétt norðan við túnin á Úlfstöðum. Með deiliskipulaginu skapast lóðir fyrir 12 frístundarhús sem ætluð eru til sölu á opnum markaði. Að svæði utan lóða verða óbreytt og ekki nýtt nema sem lagnaleiðir. Framkvæmdaraðili mun leggja vatnslögn að svæðinu og stækka hana ef þörf krefur. Hitaveitulögn liggur um 200m sunnan við svæðið og ef stór hluti húsanna tengist henni þarf að stækka stofnlögnina. Aðkoma að afmörkuðum reit fyrir fráveitu verður frá Úlfstöðum.

Í kafla 2.3 er fjallað um minjar og segir þar að minjavörður hafi skoðað svæðið og metið sem svo að ekki sé þörf á frekari skráningu innan svæðisins. Innan þess hafi verið einn mögulegur minjastaður.

Í umhverfisskýrslu er lagt mat á áhrif framkvæmdanna á ýmsa umhverfisþætti og þar á meðal minjar. Þar segir að áhrif skipulagsins séu metin óveruleg þar sem engar 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 svæðið á vettvangi auk þess að kynna sér fyrirbyggjandi heimildir til að leggja mat á það hvort aflu þyrfti frekari gagna svo veita mætti faglega umsögn.

Stór hluti skipulagssvæðisins hefur verið lagður undir skógrækt og er þar í dag þéttur skógur. Stórir framræsluskurðir hafa verið grafnir innan svæðisins en svæðin á milli þeirra og skógar eru vel þýfð.

**Puríður Elísa  
Harðardóttir**

Minjavörður Austurlands  
thuridur@minjastofnun.is

Við vettvangskönnun minjavarðar fannst innan svæðisins mögulegur minjastaður sem talin var geta verið áveituskurður sem væri fallinn saman. Samkvæmt þeim upplýsingum sem stofnunin hefur nú 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.

*Minjavörður hefur kynnt sér fyrirbyggjandi 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.*

*Minjastofnun vekur athygli á því að í greinargerð er þess getið að landeigandi muni leggja vatnsveitu að lóðunum og að aðkoma að sérstökum fráveitureit verður frá Úlfsstöðum. Ekki er gert grein fyrir lagnaleiðum vatns, fráveitu eða rafmagns að skipulagssvæðinu. Þegar þær lagnaleiðir liggja fyrir þarf að kynna þær fyrir Minjastofnun með góðum fyrirvara til að hægt sé að leggja mat á þær framkvæmdir með tillit til fornleifa. Ofangreind úttekt nær aðeins til skipulagssvæðisins sem hér er til umsagnar.*

*Minjastofnun Íslands gerir ekki frekari athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi Úlfsstaða á Völlum eins og hún hefur verið kynnt stofnuninni. Hluti svæðisins var erfiður yfirferðar og því kunna óþekktar minjar að leynast innan svæðisins. 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 umsvifalaust 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))*

Múlaþing  
Sóley Valdimarsdóttir

Egilsstaðir  
17.01.2023

**Efni: Úlfsstaðir - umsögn frístundabyggð**

RARIK hefur mótttekið erindi Múlaþings dags. 02.12.2022 og hefur farið yfir tillöguna.

RARIK gerir eftirfarandi athugasemdir:

Gera þarf ráð fyrir jarðspennistöð helst miðsvæðis á hinu skipulagða svæði. Aðkoma þarf að vera greið fyrir kranabíl að spennistöðinni vegna uppsetningar og mögulegs viðhalds síðar. Greiðar lagnaleiðir fyrir rafstrengi þurfa að vera til og frá spennistöðinni. Jarðspennistöð er uþb. 1-2 rúmmeter, galvanhúðuð.

Með kveðju,  
Örvar Ármannsson  
Deildarstjóri Netrekstur Austurlandi

**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  
Lyngási 12  
700 Egilsstaðir

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

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 Úlfsstaða. 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 lögumum byggja.

Fyrirhuguð frístundabyggð er um 4,5 ha landspilda í landi Úlfsstaða 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 Úlfsstaðaskógi. 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

## 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 <Sigrídur.Bjork.Jonsdottir@skipulag.is>  
**Heiti** : Umsögn SLS, 15.12.22  
**Málsnúmer** : 202203036  
**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