

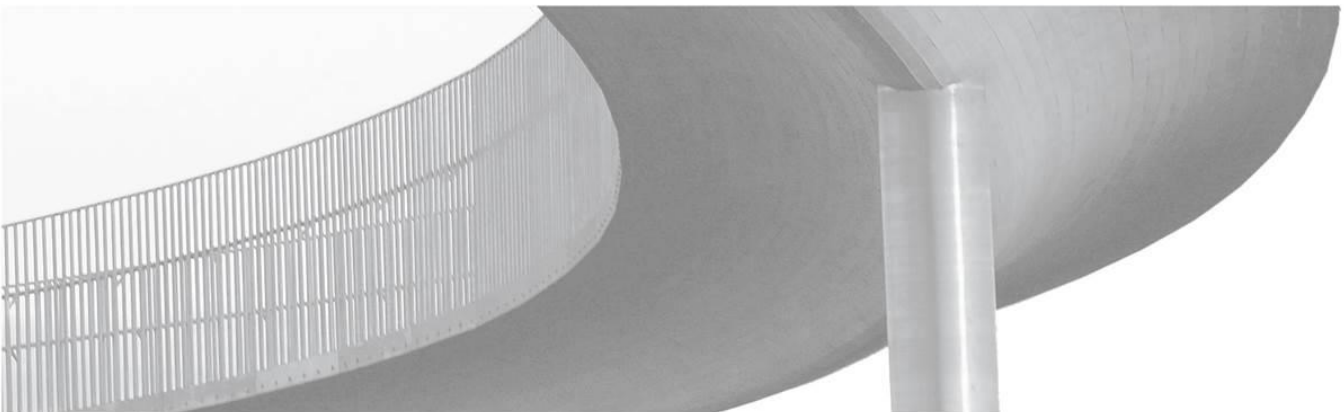


UNALÆKUR VÖLLUM, FLJÓTSDALSHÉRAÐI

Deiliskipulagsbreyting - Tillaga

30.11.2023

Breytt 13.05.2024





UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

9742-101178-DSK-BR-001-V08

HÖFUNDUR

Anna Katrín Svavarsdóttir

RÝNT

Óli Grétar Metúsalemsson

ALMENNT

Deiliskipulagsbreyting þessi er unnin á grundvelli 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu „Unalækur Völlum, Fljótsdalshéraði“ sem upphaflega var samþykkt 05.03.2008 af bæjarstjórn en síðan var gerð breyting sem samþykkt var þann 12.12.2018. Breyting er gerð á uppdrætti og greinargerð.

STAÐA Í SKIPULAGI

Samkvæmt aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 eru skilgreindir þrír landnotkunarflokkar á svæðinu og eru þeir: Íbúðarsvæði (B13), frístundabyggð (F56) og opið svæði til sérstakra nota (O29). Landnotkun er blönduð innan svæðisins og er því ekki um að ræða nákvæma staðsetningu á hverjum landnotkunarflokki fyrir sig innan svæðisins. Hér fyrir neðan kemur umfjöllun um landnotkunarflokkana.

Íbúðarsvæði

Samkvæmt aðalskipulaginu skal á íbúðarsvæðum fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt þykir t.d. verslanir, hreinlegur iðnaður, handiðnaðarfyrirtæki, þjónustustarfsemi, leiksvæði eða önnur starfsemi sem hvorki veldur óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Í Töflu 1 má sjá sérákvæði sem sett hafa verið fyrir íbúðarsvæðið í landi Unalækjar.

Tafla 1: Sérákvæði fyrir íbúðarsvæði í landi Unalækjar

B13	UNALÆKUR
	Alls 72 ha lands þar sem gert er ráð fyrir 33 lóðum fyrir blandaða íbúðarbyggð sbr. gildandi deiliskipulagi.

Frístundabyggð

Í almennum skilmálum fyrir frístundabyggð kemur fram að í deiliskipulagi frístundabyggðar skuli þess gætt sérstaklega að ekki sé gengið á mikilvæg náttúrufyrirbæri, votlendi né gott ræktarland og að frístundabyggðin falli vel að landslagi. Þá kemur einnig fram að við gerð deiliskipulags fyrir frístundabyggð skuli hafa Náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs (2008) til hliðsjónar. Einnig skal tekið tillit til stefnu Fljótsdalshéraðs um viðhald landbúnaðarlands, vatnsvernd, ásýnd lands og lágmarks áhrif á umhverfi. Að lokum kemur fram að koma skuli upp sameiginlegu fráveitukerfi á svæðum fyrir frístundabyggð.

Í kafla 9.8 eru listuð upp þau svæði þar sem heimilt er að reisa 11 eða fleiri frístundahús samkvæmt nánari skilmálum í deiliskipulagi og er Unalækur þar á meðal.

Svæði til sérstakra nota

Engir almennir skilmálar eru til staðar fyrir svæði til sérstakra nota en í töflu 2 má sjá sérákvæðið fyrir Unalæk.

Tafla 2: Sérákvæði fyrir opin svæði til sérstakra nota í landi Unalækjar

O29	UNALÆKUR
	Útivistarsvæði með ípróttaaðstöðu í tengslum við byggð á svæðinu, sbr. gildandi deiliskipulagi.

FORSENDUR

Með breytingunni er verið að bregðast við aukinni ásókn í lóðir fyrir frístundabyggð í nágrenni Egilsstaða. Þá er markmiðið að bæta aðgengi að lóðum fyrir íbúðarbyggð og auka fjölbreytileika í lóðarstærðum.

Minjaskráning

Guðný Zoëga framkvæmdi minjaskráningu árið 2023¹ fyrir allt skipulagssvæðið. Samkvæmt skráningunni er að finna 6 friðaðar fornleifar en engar friðlýstar minjar. Í töflu 3 má sjá yfirlit yfir þær minjar sem eru innan svæðisins. Minjar eru merktar inn á uppdrátt, sem og helgunarsvæði minja annarra en gatna (leiða).

Tafla 3: Yfirlit yfir minjar innan skipulagssvæðisins.

HLUTVERK	TEGUND	AUÐKENNI MÍ	FRIÐUN	ATHUGASEMD
Mógröf	Niðurgröftur	3014-001	Friðuð	
Mótóft	Tóft	3014-002	Friðuð	
Stekkur	Tóft	3014-003	Friðuð	
Beitarhús, stekkur	Tóft	3014-004	Friðuð	
Leið	Gata	3014-005	Friðuð	
Leið	Gata	3014-006	Friðuð	

Veitur

Árið 2011 var lögð stofnlögn hitaveitu inn Velli, ásamt ljósleiðara og kaldvatnslögn að Unalæk². Hitaveitulögn var lögð þvert í gegnum svæðið að Lönguhlíð og hús síðan tengd henni eftir því sem byggðin hefur þróast.

Engin sameiginleg skólphreinsun er nú fyrir svæðið, en hver lóðarhafi sér um hreinsun skólps innan sinna lóðamarka.

Núverandi byggð

Á svæðinu hefur nú þegar verið byggt á 10 lóðum, sjá töflu 3.

¹ Guðný Zoëga (2023). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Unalækjar á Völlum, Múlaþingi*.

² HEF Hitaveita Egilsstað og Fella (á.á.). *Ársskýrsla 2011 – Skýrsla framkvæmdastjóra 2011*

Tafla 4: Yfirlit yfir núverandi byggingar á skipulagssæðinu (Heimildir: Þjóðskrá, á.á.)

STAÐFANG	TEGUND LÓÐAR	BYGGINGARÁR	STÆRÐ BYGGINGA	NOTKUN
Álfagata 5	Einbýlishúsaloð	Í byggingu	239,9 m ²	Einbýlishús
Ásgata 1	Frístundaloð		59,3 m ²	Geymsla
Ásgata 10	Frístundaloð	2019	72,4 m ²	Sumarbústaður
Ásgata 18	Frístundaloð		74,0 m ²	Sumarbústaður
Ásgata 3	Frístundaloð	2013	14,4 m ²	Sumarbústaður
-		2013	22,5 m ²	Gróðurhús
Ásgata 5	Frístundaloð	2011	22,0 m ²	Gestahús
Ásgata 6	Frístundaloð	2017	36,1 m ²	Sumarhús / Ferðaþjónusta
Ásgata 7	Frístundaloð	2013	94,5 m ²	Sumarbústaður
-		2013	44,9 m ²	Bílskúr
Unagata 2	Frístundaloð	2017	36,1 m ²	Sumarhús / Ferðaþjónusta
-		2017	36,1 m ²	Gestahús / Ferðaþjónusta
Unagata 8	Frístundaloð	2022	81,2 m ²	Sumarhús
Unalækur lóð 4	Einbýlishúsaloð	Óþekkt	óþekkt	

BREYTINGAR Á GREINARGERÐ

Kafli 2.2 Lóðir

Gildandi skipulag

Samtals eru 66 lóðir á svæðinu. Sjá nánar 4. Kafla skilmála.

Breytt skipulag

Samtals er 86 lóð á svæðinu og þar af eru fimm lóðir fyrir veitustarfsemi.

Kafli 2.3 Byggingarreitir

Gildandi skipulag

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir tvenns konar byggingarreitir, annars vegar innri byggingarreitur íbúðarhúss eða frístundahúss og hins vegar ytri reitur sem sýnir mörk staðsetningar annarra bygginga á hverri lóð.

Innri byggingarreitir eru að jafnaði 20x20 m að stærð, en á stærstu lóðunum eru þeir 30x30 m. Á lóðum A6 og B2 eru þó aðeins einn byggingarreitur á hvorri lóð og eru mörk hans 10 m innan lóðarmarka.

Íbúðarhús eða frístundahús skulu að öllu leyti byggð innan byggingarreits. Ef staðbundnar aðstæður mæla með því er heimilt að færa innri byggingarreit til, innan marka ytri reitsins, án breytingar á skipulagi þessu.

Ytri byggingarreitirnir eru afmarkaðir með tilliti til ákvæða skipulagsreglugerðar nr. 90/2012 um lágmarksfjarlægð bygginga frá lóðarmörkum, vatnsfalli og vegum (gr. 5.3.2.12, gr. 5.3.2.14 og d-liður gr. 5.3.2.5). Heimilt er að nota ytri byggingarreit til bygginga samkvæmt ákvæðum í kafla 2.4. í skilmálum þessum.

Breytt skipulag

Á skipulagsupprætti eru sýndir þrennskonar byggingarreitir. Á lóðunum inna A,B,C og hluta D svæðis eru sýndir tvennskonar byggingarreitir; annars vegar innri byggingarreitur íbúðarhúss eða frístundahúss og hins vegar ytri reitur sem sýnir mörk staðsetningar annarra bygginga á hverri lóð. Á lóðum innan E, F og hluta D svæðis er sýndur almennur byggingarreitur.

Innri byggingarreitir eru að jafnaði 20x20 m að stærð, en á stærstu lóðunum eru þeir 30x30 m. Á lóðum A6 og B2 eru þó aðeins einn byggingarreitur á hverri lóð og eru mörk hans 10 m innan lóðarmarka. Íbúðarhús eða frístundahús skulu að öllu leyti byggð innan byggingarreits. Ef staðbundnar aðstæður mæla með því er heimilt að færa innri byggingarreit til, innan marka ytri reitsins, án breytingar á skipulagi þessu.

Ytri byggingarreitirnir eru afmarkaðir með tilliti til ákvæða skipulagsreglugerðar nr. 90/2012 um lágmarksfjarlægð bygginga frá lóðarmörkum, vatnsfalli og vegum (gr. 5.3.2.12, gr. 5.3.2.14 og d-liður gr. 5.3.2.5). Heimilt er að nota ytri byggingarreit til bygginga samkvæmt ákvæðum í kafla 2.4. í skilmálum þessum.

Innan almennra byggingarreita á svæðum E, F og hluta D skulu öll hús og mannvirki lóðar standa. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form eða útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur.

Kafli 2.4 Húsagerð, stærðir, form og útlit

Gildandi skipulag

Almennt:

Svæðið skiptist í tvenns konar byggð, annars vegar frístundabyggð við götu A, götu B og götu C (sjá þó sérákvæði fyrir lóðir A6 og B2), og hins vegar íbúðarbyggð á stórum lóðum við götu D. Á öllum lóðum er heimilt að byggja aukahús, til viðbótar íbúðarhúsi eða frístundahúsi, eins og nánar er kveðið á um í þessum kafla. Ekki eru kvaðir um efnisval húsa eða byggingarlag, umfram það sem kveður á um í byggingarreglugerð og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum.

Litaval útveggja er frjálst, en þök skulu vera í „dempuðum jarðlitum“, þ.e. ryðrauðum, rauðbrúnum, brúnum eða dökkgráum litatónum.

Um frágang lóða gilda ákvæði í kafla 2.6

Lóðir við götu A, götu B og götu C:

Lóðir við þessar götur eru ætlaðar til frístundabyggðar, að undanskildum lóðunum A6 og B2, sem ætlaðar eru til starfrækslu ferðapjónustu / sölu gistipjónustu.

Á öðrum lóðum við þessar götur er heimilt að að reisa allt að 160 m² frístundahús innan innri byggingarreits, á einni hæð eða hæð með nýtanlegu risi. Þakform og þakhalli er frjáls. Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 60 m² aukabyggingu á einni hæð, sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu eða tómstundarými.

Á lóðum A6 og B2 er heimilt að reisa allt að tvö hús á hvorri lóð, til sölu gistinguþjónustu. Húsin skulu að hámarki vera 40 m² hvert hús (hámarks byggingarmagn 80 m²) og standa ekki nær hvort öðru en ákvæði byggingarreglugerðar segja til um.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands en 1,2.

Lóðir við götu D:

Lóðirnar eru íbúðarlóðir. Innan byggingarreits er heimilt að reisa allt að 300 m² íbúðarhús, á einni eða tveimur hæðum eða á einni hæð með íbúðarrísi. Þakform og þakhalli er frjálst.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands en 1,2 m.

Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 100 m² aukabyggingu á einni hæð, sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu, hesthús, eða tómstundarými. Sé reist hesthús, skal fylgja því lokuð taðþró sem unnt er að komst að með vélbúnaði til að tæma.

Breytt skipulag

Almennt:

Svæðið skiptist í tvenns konar byggð; frístundabyggð og íbúðarbyggð. Á svæði A, B og C þ.e.a.s. við Ásgötu, Unagötu og Lækjargötu er frístundabyggð (sjá þó sérákvæði fyrir lóðir A6 (Ásgata 6) og B2 (Unagata 2)). Á svæði D við Álfagötu eru 8 íbúðarhúsalóðir og 19 frístundalóðir. Á svæði E og F við Stekkjarbrekku og Stekkjarflöt er íbúðarhúsabyggð, samtals 21 lóð (sjá mynd 1 í viðauka 1).

Lóðir við Ásgötu, Unagötu og Lækjargötu (svæði A, B og C):

Lóðir við þessar götur eru ætlaðar til frístundabyggðar, að undanskildum lóðunum A6 og B2 sem ætlaðar eru til starfrækslu ferðaþjónustu / sölu gistinguþjónustu.

Á lóðum A6 og B2 er heimilt að reisa allt að tvö hús á hvorri lóð, til sölu gistinguþjónustu. Húsin skulu að hámarki vera 40 m² hvert hús (hámarks byggingarmagn 80 m²) og standa ekki nær hvort öðru en ákvæði byggingarreglugerðar segja til um.

Á öðrum lóðum við þessar götur er heimilt að reisa allt að 160 m² frístundahús innan innri byggingarreits, á einni hæð eða hæð með nýtanlegu risi. Þakform og þakhalli er frjálst. Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 60 m² aukabyggingu á einni hæð, sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu eða tómstundarými.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands en 1,2 m.

Lóðir við Álfagötu (Svæði D):

Lóðir við þessar götu eru ætlaðar til íbúabygðar, að undaskilinni lóð D5 sem hefur möguleika á að starfrækja ferðþjónustu/ sölu gistipjónustu innan lóðar.

Eftirfarandi lóðir eru íbúðarlóðir: Álfagata 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Eftirfarandi lóðir eru frístundalóðir: Álfagata 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 32, 34 og 36.

Á lóðum við Álfagötu 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 32, 34, og 36 er heimilt innan innri byggingarreits reisa allt að 300 m² hús (íbúðarhús/frístundahús), á einni eða tveimur hæðum eða á einni hæð með risi. Þakform og þakhalli er frjálst. Innan ytri byggingarreits er heimilt að reisa allt að 100 m² aukabyggingu á einni hæð, svo sem gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu, hesthús, eða tómsundarými. Sé reist hesthús, skal fylgja því lokuð taðþró sem unnt er að komst að með vélbúnaði til að tæma.

Við Álfagötu 1, 2 og 5 er hámarks byggingarmagn á lóð 1.000 m². Byggingar skulu standa innan byggingarreits og hámarksfjöldi bygginga á lóð eru fimm. Byggingar geta verið á einni eða tveimur hæðum eða á einni hæð með íbúðarrisi. Þakform og þakhalli er frjálst. Heimilt er að reisa auk íbúðarhúss, frístundahús, gestastofu, bílskúr, verkfærageymslu, hesthús, eða tómsundarými. Sé reist hesthús, skal fylgja því lokuð taðþró sem unnt er að komst að með vélbúnaði til að tæma.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands meiri en 1,2 m.

Lóðir við Stekkjarbrekku og Stekkjarflöt (Svæði E og F):

Lóðirnar eru íbúðarlóðir. Á lóðunum er heimilt innan byggingarreits að reisa allt að 300 m² íbúðarhús, á einni eða tveimur hæðum eða á einni hæð með íbúðarrisi. Þakform er frjálst en megin stefna húsa skal vera samsíða eða þvert á götu.

Byggingar skulu þannig hannaðar að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Þar sem byggingar standa í halla ber að haga hönnun húss í samræmi við það, t.d. með stöllum, þannig að hvergi sé meiri hæðarmunur gólfplatnar og óhreyfðs aðliggjandi lands meiri en 1,2 m.

Kafli 2.5 Tengingar, götur, bílastæði og gönguleiðir

Gildandi skipulag

Gert er ráð fyrir þremur megin aðkomuleiðum að svæðinu: Ein þeirra er með tengingu við Hringveg (1) (gata D). Hinar teningarnar tvær eru frá stofnvegi að Útnyrðingsstöðum og Lönguhlíð, norðan svæðisins. Vestari tengingin liggur að bílastæði og tjaldstæðum, en sú eystri tengist íbúðar- og frístundabyggð.

Gert er ráð fyrir 5 m breidd milli lóðarmarka sem liggja að götum. Gatnakerfið er lagt þannig að það fari sem best í landið og kvíslast það heim að öllum lóðum innan svæðisins. Gert er ráð fyrir stæðum fyrir húsbíla innan svæðisins.

Breytt skipulag

Gert er ráð fyrir tveimur megin aðkomuleiðum að svæðinu. Báðar teningarnar eru frá héraðsvegi að Útnyrðingsstöðum og Lönguhlíð. Vestari tengingin liggur að íbúðar- og frístundabyggð við Stekkjarflöt, Stekkjarsbrekku og Álfagötu, en sú eystri tengist frístundabyggð við Unagötu, Lækjargötu og Ásgötu.

Á svæðum A, B, C og D (efri hluta) er gert ráð fyrir 5 m breidd milli lóðarmarka sem liggja að götum en á svæðum E, F og D (neðri hluta) er gert ráð fyrir 7 m breidd milli lóðarmarka. Gatnakerfið er lagt þannig að það fari sem best í landið og kvíslast það heim að öllum lóðum innan svæðisins. Gert er ráð fyrir að vegir innan svæðisins geti verið flokkaðir sem þjóðvegir samkvæmt skilgreiningu Vegagerðarinnar t.d. héraðsvegir.

Kafli 2.7 Opin svæði og stígar

Gildandi skipulag

Túnið norðan Unalækjar:

Gert er ráð fyrir tjaldsstæði á túninu norðan Unalækjar og aðkomu að því frá heimreið að Útnyrðingsstöðum, Keldhólum og Lönguhlíð.

Götur:

Götur innan svæðisins eru 5 m á breidd (milli lóðamarka). Götur skulu leggja þannig í landið að þær valdi lágmarks jarðraski. Þar sem fyllingar eða skeringar eru nauðsynlegar vegna gatnagerðar, munu þær verða innan á aðliggjandi lóðum. Götulýsingu skal haga þannig að birtu sé beint niður á götu. Ljósgrafi skal vera skermaður af í láréttu plani frá ljóskeri.

Leiksvæði:

Um miðbiki svæðisins er gert ráð fyrir boltavelli í fullri stærð, auk leiksvæðis.

Göngustígar:

Gert er ráð fyrir göngustígum, um 1,2 m breiðum, þar sem uppdráttur sýnir. Stígarnir verði felldir að landinu í hæð og endanlegri legu.

Breytt skipulag

Götur:

Götur innan svæðisins eru 5-7 m á breidd (milli lóðamarka). Götur eru lagðar þannig í landið að þær valda lágmarks jarðraski. Þar sem fyllingar eða skeringar eru nauðsynlegar vegna gatnagerðar, munu þær verða innan aðliggjandi lóða. Götulýsingu skal haga þannig að birtu sé beint niður á götu. Ljósgrafi skal vera skermaður af í láréttu plani frá ljóskeri.

Útivistarsvæði:

Bæði norðan og sunnan við Unalæk er gert ráð fyrir útivistarsvæði fyrir almenna útivist.

Göngustígar:

Gert er ráð fyrir göngustígum, um 1,2 - 3 m breiðum, þar sem uppdráttur sýnir. Stígarnir verði felldir að landinu í hæð og endanlegri legu. Almenn umferð vélknúinna ökutækja er ekki leyfið en akstur viðhalds og rekstrartækja er heimilaður, ásamt neyðarakstri.

Kafli 2.8 Veitur, lagnir, sorp og brunavarnir

Gildandi skipulag

Lóðarhafi skal sjálfur og á eigin kostnað sjá um vatns- og fráveitulagnir innan lóðar.

Fyrirkomulag og gerð fráveitu og hreinsun skólps á deiliskipulagssvæðinu skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp, nr. 798/1999 og leiðbeiningarit Umhverfisstofnunar.

Við uppbyggingu fráveitu (sbr. Skilgreiningu töluliðar 3.10 í 3. gr. reglugerðar um fráveitur og skólp nr. 798/1999) skal miða við að skipulagssvæðið allt skuli tengjast sameiginlegri fráveitu og skólphreinsun sem þjóni svæðinu öllu.

Öll útfærsla fráveitu og skólphreinsunar, svo og samningar milli lóðarhafa og/eða landeiganda, og kvaðir á einstaka lóðir og lóðarhafa varðandi fráveitu og kostnaðarskiptingu skal lagt fyrir sveitastjórn og heilbrigðisnefnd til samþykktar.

Þinglýsa skal samningum um sameign og rekstur fráveitukerfis og kvöðum á einstaka lóðir sem því fylgja.

Verði lögð hitaveita um svæðið, skulu lóðarhafar hlíta reglum viðkomandi orkuveitu um frágang, lagnir, inntak og afrennsli.

Ganga skal frá skýli eða skjólvegg fyrir sorpílát á hverri lóð, í samræmi við reglur og fyrirmæli þjónustuaðila. Stærð og fyrirkomulag aðstöðu fyrir sorp skal taka mið af sorpflokkun.

Gert er ráð fyrir stæði fyrir sorpgáma eða stærri sorpílát við götu C og götu D.

Gert er ráð fyrir þremur spennistöðum innan svæðisins, en auk þeirra er mætti koma fyrir megi fyrir spennistöð í eða við þjónustuhús tjaldsvæðis.

Gera skal ráðstafanir innan svæðisins þannig að fyrir hendi verði nægjanlegt vatn til slökkvistarfa, ef á þarf að halda. Anni vatnsveitukerfi svæðisins ekki magni og rennsli sem nægjanlegt er talið, kemur til greina að gera uppistöðu í Unalæknum og að tryggja greiða aðkomu slökkvibíls að tjörninni sem er í suðausturhorni svæðisins.

Nánari útfærsla á viðbúnaði við eldsvoða í húsum eða gróðri skal ver í samráði við Brunavarnir á Héraði og afgreidd af sveitarstjórn.

Breytt skipulag

Lóðarhafi skal sjálfur og á eigin kostnað sjá um vatns- og fráveitulagnir innan lóðar. Frárennsli einstakra húsa skal leitt í hreinsivirki innan lóða og skal frágangur vera samkvæmt reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirki til hreinsunar. Öllu jafna skal staðsetning hreinsivirkja vera a.m.k. 10 metra frá lóðarmörkum og í a.m.k. 10 metra fjarlægð frá húsnæði. Þá skal miða við að fjarlægð hreinsivirkja sé að hámarki 40-60 metra frá vegi. Þar sem aðstæður leyfa og hentugt þykir skal hafa sameiginlega hreinsistöð. Gera skal ráð fyrir að síðar verði komið upp sameiginlegri hreinsistöð og er þá lóðarhöfum skylt að tengja hús sín við hana.

Þinglýsa skal samningum um sameign og rekstur fráveitukerfis og kvöðum á einstaka lóðir sem því fylgja.

Verði lögð hitaveita um svæðið, skulu lóðarhafar hlíta reglum viðkomandi veitu um frágang, lagnir, inntak og afrennsli. Stofnlögn vatnsveitu liggur meðfram svæðinu, frá Egilsstöðum. Gert er ráð fyrir að byggingar tengist vatnsveitu HEF veitna.

Á íbúðarhúsalóðum skal ganga frá skýli eða skjólvegg fyrir sorpílát á hverri lóð, í samræmi við gildandi reglur og fyriræli. Stærð og fyrirkomulag aðstöðu fyrir sorp skal taka mið af sorpflokkun. Gera skal ráð fyrir að hægt sé að bregðast við hugsanlegum breytingum á fyrirkomulagi við sorpflokkun- og hirðu í framtíðinni, t.d. breytingum á ílátafjölda. Sorphirða frá frístundahverfum fer fram á skilgreindum stæðum fyrir sorpgáma eða stærri sorpílát við Unagötu og Álfagötu. Jafnframt er möguleiki á að koma fyrir grenndarstöð við aðkomuna inn á svæðið, á Álfagötu..

Gert er ráð fyrir fjórum spennistöðum innan svæðisins.

Svæðið er innan starfssvæðis Slökkviliðs Múlapings Brunavarna á Héraði og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða öruggu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, skal miðast við brunaálag bygginga. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Slökkvilið Múlapings. Þá skulu götur og vegir bera þunga slökkvibíla.

Kafli 2.9 Kvaðir

Bætt er við nýjum kafla fyrir kvaðir

Breytt skipulag

Kvöð er um aðgengi að lögnum, sjá staðsetningu á uppdrætti. Þá skal aðgangur að lögnum vera greiðfær og óheimilt er að koma upp trjám eða runnum innan skilgreinds svæðis.

Kvöð er á Álfagötu 5 um göngustíg frá aðkomusvæði og niður að þjóðvegi, leiðbeinandi lega er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

Kvöð er á Stekkjarflöt 10 og 14 um heimild til framkvæmda frá Minjastofnun Íslands innan helgunarsvæðis minja.

Kvöð er á Álfagötu 3, 4, 6 og 8 um heimild til framkvæmda frá Minjastofnun Íslands innan helgunarsvæðis minja.

Kafli 2.10 Minjar

Bætt er við nýjum kafla fyrir minjar

Breytt skipulag

Þekktar minjar og helgunarsvæði þeirra eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Allar framkvæmdir nærri þekktum minjum, s.s. við lóðir, byggingar og gangstéttar eru óheimilaðar án leyfis Minjastofnunar Íslands. Ef nauðsynlega þarf að fara í framkvæmdir innan friðhelgunarsvæði fornleifa þarf að leita leyfis stofnunarinnar og þeim skilyrðum hlýtt sem stofnunin kann að setja í því skyni. Þá skal á framkvæmdatíma merkja allar fornleifar sem kunna að vera í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaraðilum til þess að fyrirbyggja óþarfa rask.

Ef á framkvæmdatíma koma fram áður óþekktar minjar skal stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands eins og fram kemur í 24. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar.

Listi yfir lóðir

Gildandi skipulag

Gata A:

Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
A1	Ásgata 1	11.970,5 m ²	Frístundah.	A2	Ásgata 2	4.697,4 m ²	Frístundah.
A3	Ásgata 3	3.329,1 m ²	Frístundah.	A4	Ásgata 4	5.163,1 m ²	Frístundah.
A5	Ásgata 5	3.183,5 m ²	Frístundah.	A6	Unalækur 6A	4.929,0 m ²	Frístundah.
A7	Unalækur A7	3.549,2 m ²	Frístundah.	A8	Ásgata 8	4.306,7 m ²	Frístundah.
A9	Unalækur 9A-11	3.017,2 m ²	Frístundah.	A10	Unalækur 10A	3.075,6 m ²	Frístundah.
A11	Unalækur 9A-11	3.249,1 m ²	Frístundah.	A12	Ásgata 12	3.141,8 m ²	Frístundah.
A13	Ásgata 13	2.813,0 m ²	Frístundah.	A14	Ásgata 14	3.597,4 m ²	Frístundah.
A15	Ásgata 15	3.529,2 m ²	Frístundah.	A16	Ásgata 16	3.238,7 m ²	Frístundah.
A18	Ásgata 18	3.359,1 m ²	Frístundah.	A20	Ásgata 20	3.651,2 m ²	Frístundah.
A22	Ásgata 22	3.875,1 m ²	Frístundah.				

Gata B og C:

Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
B2	Unagata 2	4460 m ²	Frístundah.	B4	Unagata 4	3417,1 m ²	Frístundah.
B6	Unagata 6	4047,6 m ²	Frístundah.	B8	Unagata 8	6019 m ²	Frístundah.
B10	Unagata 10	5534,2 m ²	Frístundah.	B12	Unagata 12	4320 m ²	Frístundah.
B14	Unagata 14	4916,6 m ²	Frístundah.	B16	Unagata 16	4814,7 m ²	Frístundah.
B18	Unagata 18	3434,3 m ²	Frístundah.				
C2	Lækjargata 2	4311,7 m ²	Frístundah.	C4	Lækjargata 4	3955,6 m ²	Frístundah.
C6	Lækjargata 6	3401,5 m ²	Frístundah.	C8	Lækjargata 10	3112,9 m ²	Frístundah.
C10	Lækjargata 10	4254,1 m ²	Frístundah.				

Gata D

Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
D1		22.055,5 m ²	Einbýlish.	D2		18.707,7 m ²	Einbýlish.
D3		13.588,5 m ²	Einbýlish.	D4		9.982,3 m ²	Einbýlish.
D5	Álfagata 5	19.244,4 m ²	Einbýlish.	D6		12.520,3 m ²	Einbýlish.
D7		21.249,1 m ²	Einbýlish.	D8		16.909,0 m ²	Einbýlish.
D9		4.615,6 m ²	Einbýlish.	D10		4.932,7 m ²	Einbýlish.
D11		3.866,1 m ²	Einbýlish.	D12		5.744,8 m ²	Einbýlish.
D13		5.426,7 m ²	Einbýlish.	D14		5.792,2 m ²	Einbýlish.
D15		5.493,7 m ²	Einbýlish.	D16		6.436,2 m ²	Einbýlish.
D17		5.453,6 m ²	Einbýlish.	D18		5.578,4 m ²	Einbýlish.
D19		5.044,3 m ²	Einbýlish.	D20		5.744,8 m ²	Einbýlish.
D21		7.331,9 m ²	Einbýlish.	D22		5.792,2 m ²	Einbýlish.
D23		5.202,3 m ²	Einbýlish.	D24		4.902,0 m ²	Einbýlish.
D25		6.021,1 m ²	Einbýlish.	D26		6.380,1 m ²	Einbýlish.
D27		6.258,9 m ²	Einbýlish.	D28		6.352,3 m ²	Einbýlish.
D29		5.495,4 m ²	Einbýlish.	D30		5.437,4 m ²	Einbýlish.
D32		6.297,1 m ²	Einbýlish.	D34		4.405,5 m ²	Einbýlish.
D36		3.959,8 m ²	Einbýlish.				

Breytt skipulag

Gata A:

Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
A1	Ásgata 1	11.970,5 m ²	Frístundah.	A2	Ásgata 2	4.697,4 m ²	Frístundah.
A3	Ásgata 3	3.329,1 m ²	Frístundah.	A4	Ásgata 4	5.163,1 m ²	Frístundah.
A5	Ásgata 5	3.183,5 m ²	Frístundah.	A6	Unalækur 6A	4.929,0 m ²	Frístundah.
A7	Unalækur A7	3.549,2 m ²	Frístundah.	A8	Ásgata 8	4.306,7 m ²	Frístundah.
A9	Unalækur 9A-11	3.017,2 m ²	Frístundah.	A10	Unalækur 10A	3.075,6 m ²	Frístundah.
A11	Unalækur 9A-11	3.249,1 m ²	Frístundah.	A12	Ásgata 12	3.141,8 m ²	Frístundah.
A13	Ásgata 13	2.813,0 m ²	Frístundah.	A14	Ásgata 14	3.597,4 m ²	Frístundah.
A15	Ásgata 15	3.529,2 m ²	Frístundah.	A16	Ásgata 16	3.238,7 m ²	Frístundah.
A18	Ásgata 18	3.359,1 m ²	Frístundah.	A20	Ásgata 20	3.651,2 m ²	Frístundah.
A22	Ásgata 22	3.875,1 m ²	Frístundah.				

Gata B og C:

Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Núverandi staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
B2	Unagata 2	4460 m ²	Frístundah.	B4	Unagata 4	3417,1 m ²	Frístundah.
B6	Unagata 6	4047,6 m ²	Frístundah.	B8	Unagata 8	6019 m ²	Frístundah.
B10	Unagata 10	5534,2 m ²	Frístundah.	B12	Unagata 12	4320 m ²	Frístundah.
B14	Unagata 14	4916,6 m ²	Frístundah.	B16	Unagata 16	4814,7 m ²	Frístundah.
B18	Unagata 18	3434,3 m ²	Frístundah.				
C2	Lækjargata 2	4311,7 m ²	Frístundah.	C4	Lækjargata 4	3955,6 m ²	Frístundah.
C6	Lækjargata 6	3401,5 m ²	Frístundah.	C8	Lækjargata 10	3112,9 m ²	Frístundah.
C10	Lækjargata 10	4254,1 m ²	Frístundah.				

Gata D:

Svæði og númer	Staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
D1	Álfagata 1	21.983,4 m ²	Einbýlish.	D2	Álfagata 2	18.625,7 m ²	Einbýlish.
D3	Álfagata 3	13.588,5 m ²	Einbýlish.	D4	Álfagata 4	9.732,6 m ²	Einbýlish.
D5	Álfagata 5	19.244,4 m ²	Einbýlish.	D6	Álfagata 6	12.520,3 m ²	Einbýlish.
D7	Álfagata 7	16.468,0 m ²	Einbýlish.	D8	Álfagata 8	16.909,0 m ²	Einbýlish.
D9	Álfagata 9	4.615,6 m ²	Frístundah.	D10	Álfagata 10	4.932,7 m ²	Frístundah.
D11	Álfagata 11	3.866,1 m ²	Frístundah.	D12	Álfagata 12	5.744,8 m ²	Frístundah.
D13	Álfagata 13	5.426,7 m ²	Frístundah.	D14	Álfagata 14	5.792,2 m ²	Frístundah.
D15	Álfagata 15	5.493,7 m ²	Frístundah.	D16	Álfagata 16	6.436,2 m ²	Frístundah.
D17	Álfagata 17	5.453,6 m ²	Frístundah.	D18	Álfagata 18	5.578,4 m ²	Frístundah.
D19	Álfagata 19	5.044,3 m ²	Frístundah.				
D21	Álfagata 21	7.331,9 m ²	Frístundah.				
D23	Álfagata 23	5.202,3 m ²	Frístundah.				

D25	Álfagata 25	6.021,1 m ²	Frístundah.				
D27	Álfagata 27	6.258,9 m ²	Frístundah.				
D29	Álfagata 29	5.495,4 m ²	Frístundah.				
D32	Álfagata 32	6.297,1 m ²	Frístundah.	D34	Álfagata 34	4.405,5 m ²	Frístundah.
D35	Álfagata 35	99,0 m ²	Veitulóð	D36	Álfagata 36	3.959,8 m ²	Frístundah.
D37	Álfagata 37	110 m ²	Veitulóð				

Gata E:

Svæði og númer	Staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
E2	Stekkjjarbrekka 2	2.262,0 m ²	Einbýlish.	E2	Stekkjjarbrekka 2	2450,0 m ²	Einbýlish.
E6	Stekkjjarbrekka 6	2.522,0 m ²	Einbýlish.	E7	Stekkjjarbrekka 7	153 m ³	Veitulóð
E8	Stekkjjarbrekka 8	1834,0 m ²	Einbýlish.	E9	Stekkjjarbrekka 9	2.215,0 m ²	Einbýlish.
E10	Stekkjjarbrekka 10	2849,0 m ²	Einbýlish.	E11	Stekkjjarbrekka 11	2.741,0 m ²	Einbýlish.
E12	Stekkjjarbrekka 12	2082,0 m ²	Einbýlish.				

Gata F:

Svæði og númer	Staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar	Svæði og númer	Staðfang	Stærð lóðar	Tegund lóðar
F1	Stekkjjarflöt 1	1.984,0 m ²	Einbýlish.	F2	Stekkjjarflöt 2	2940,0 m ²	Einbýlish.
F3	Stekkjjarflöt 3	2.056,0 m ²	Einbýlish.	F4	Stekkjjarflöt 4	2610,0 m ²	Einbýlish.
F5	Stekkjjarflöt 5	2.136,0 m ²	Einbýlish.	F6	Stekkjjarflöt 6	2855,0 m ²	Einbýlish.
F7	Stekkjjarflöt 7	2.122,0 m ²	Einbýlish.	F8	Stekkjjarflöt 8	2139,0 m ²	Einbýlish.
F9	Stekkjjarflöt 9	2.520,0 m ²	Einbýlish.	F10	Stekkjjarflöt 10	2282,0 m ²	Einbýlish.
F11	Stekkjjarflöt 11	167,0 m ³	Veitulóð	F12	Stekkjjarflöt 12	2.095,0 m ²	Einbýlish.
F13	Stekkjjarflöt 13	158,0 m ³	Veitulóð	F14	Stekkjjarflöt 14	2050,0 m ²	Einbýlish.
F16	Stekkjjarflöt 16	2.596,0 m ²	Einbýlish.				

BREYTINGAR Á UPPDRÆTTI

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á uppdrætti:

- Felldur er út byggingarreitur fyrir þjónustuhús. Einnig er fellt út af skipulagi almenn bílastæði, húsbílastæði, fótboltavöllur og tjaldsvæði.
- Gatnakerfið er endurbætt. Nú er gert ráð fyrir að engar lóðir nýti aðkomu frá Þjóðvegi 1 og felldur hefur verið út akstursvegur frá Þjóðvegi. Þá var Álfagata lengd til norðurs og tengist héraðsvegi (Útnyrðingsstaða og Lönguhlíð) í u.þ.b. 100 m fjarlægð frá Þjóðvegi. Þá munu nýjar lóðir við Stekkjarflöt og Stekkjjarbrekku (svæði E og F) tengjast Álfagötu. Breidd nýrra og/eða endurbættra vega er 7 metrar.

- Göngustígakerfið er endurbætt. Göngustígakerfið var aðlagð að nýrri byggð við E og F svæði. Síðan var endurbætt göngutengingin milli efri og neðri hluta D svæðis og bætt var inn göngustíg þvert í gegnum lóð D5. Jafnframt er ráð fyrir að breidd göngustíga á bilinu 1,2- 3 metrar eftir aðstæðum. Gert er ráð fyrir að breidd göngustíga sé 2-3 m þar sem göngustígar gætu verði nýttir sem flóttaleið.
- Heildarfjöldi lóða innan skipulagsmarkanna eykst úr 66 í 86. Gerðar voru fimm lóðir fyrir veitustarfsemi. Bætt hefur verið við 15 lóðum norðan við Unalæk þar sem áður var gert ráð fyrir tjaldsvæði. Sunna við Unalæk hefur einnig verið bætt við níu lóðum þar sem áður var gert ráð fyrir leiksvæði og fótboltavelli. Þá voru felldar út 6 lóðir í suðaustur horni skipulagsins (D20, D22, D24, D26, D28 og D30).
- Gert er ráð fyrir almennu útivistarsvæði norðan og sunnan við Unalæk og einnig í suðaustur horni svæðisins.
- Eftirfarandi lóðir voru minnkaðar vegna breytinga á gatnakerfi.
 - Lóð D1 við Álfagötu var áður 22.055,5 m² að stærð en verður 21.983,4 m².
 - Lóð D2 við Álfagötu var áður 18.631,3 m² að stærð en verður 18.625,7 m².
 - Lóð D4 við Álfagötu var áður 9.982,3 m² að stærð en verður 9.732,6 m².
 - Lóð D7 við Álfagötu var áður 21.249,1 m² að stærð en verður 16.468 m².
- Eftirfarandi veitulóðum var bætt inn á uppdrátt.
 - Lóð D35 við Álfagötu, 99 m² að stærð og er fyrir rafveitu.
 - Lóð D37 við Álfagötu, 110 m² að stærð og er fyrir rafveitu.
 - Lóð E7 við Stekkjarbrekku, 153 m² að stærð og er fyrir fráveitu.
 - Lóð F11 við Stekkjarflöt, 167 m² að stærð og er fyrir fráveitu.
 - Lóð F13 við Stekkjarflöt, 158 m² að stærð og er fyrir fráveitu.
- Árfarvegi Unalækjar var breytt lítillga til þess að greiða fyrir vegaframkvæmdum.
- Bætt var inn svæði fyrir grenndarstöð eða svæðis til söfnunar og flokkunar úrgangs.
- Heildarfjöldi svæða fyrir spennistöðva var fjölgað úr þremur í fjórar. Staðsetning einnar spennistöðvar var uppfærð miðan við núverandi staðsetningu og gert er ráð fyrir nýrri spennistöð vestast á svæðinu.
- Settar voru inn kvaðir fyrir núverandi og verðandi lagnaleiðir.
- Skilgreiningu byggingarreita á lóðum nr. 1, 2 og 5 við Álfagötu var breytt. Breytingin felst í því að innri byggingareitur var felldur út og í stað ytri byggingarreitar kemur almennur byggingarreitur.
- Þekktum minjum og helgunarsvæði minja var bætt inn á uppdrátt.
- Veghelgunarsvæði vega var bætt inn á uppdrátt.

5. UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Deiliskipulagið mun ekki innifela framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum framkvæmda og falla því ekki undir þann hluta laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Umhverfisáhrif

Breytt deiliskipulag er í samræmi við gildandi aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008-2028.

Áhrif á ásjón og landslag eru metin óveruleg/neikvæð. Deiliskipulagsbreyting þessi gerir ráð fyrir bætt verði við nýjum lóðum þar sem gildandi skipulag gerði annarsvegar ráð fyrir fótboltavelli (100 x 68 m að stærð) og hins vegar tjaldsvæði. Umrætt svæði er nú þegar raskað að stórum hluta vegna landbúnaðar. Á nýju lóðunum verður heimilt að reisa að hámarki tveggja hæða hús og skulu byggingar hannaðar þannig að þær falli vel að hæðarlegu lóðar. Ásjón svæðisins mun breytast með tilkomu byggðar á svæðinu. Breytingin ráð fyrir að felldar verði út 6 lóðir í suðausturhorni skipulagsins og í staðinn komi útivistarsvæði sem mun hafa jákvæð áhrif á ásjón svæðisins miðað við núverandi skipulag.

Áhrif á heilbrigði eru neikvæð/óveruleg. Með því að fjölga lóðum aukast samlegðaráhrif innviða (núverandi og verðandi) inni á svæðinu s.s. vega, göngustíga og veitna. Aukin uppbygging mun einnig auka álagið á núverandi veitukerfi, magn frárennslis mun aukast, aukin umferð mun verða um svæðið og svo framvegis. Með breytingunni verður umferðaröryggi bætt þar sem allri umferð að og frá svæðinu verður nú beint inn á héraðsveg Útnyrðingsstaða og Lönguhlíðar áður en farið er inn á Þjóðveg 1. Einnig gerir tillagan ráð fyrir að göngustígar geti nýst sem flóttaleiðir.

Áhrif á samfélag eru jákvæð/óviss. Aukinn fjöldi sumarhúsa á Héraði getur stuðlað að uppbyggingu á afleiddri þjónustu og styrkt stoðir núverandi atvinnustarfsemi á svæðinu. Með breytingunni mun skilgreind íbúabyggð að hluta til færast frá lóðum á D svæði og yfir á E og F svæði og þar af leiðandi mun aðgengi að íbúðarhúsalóðunum batna, sem mun verða til hagsbóta fyrir verðandi íbúa.

Áhrif á minjar eru neikvæðar. Með uppbyggingu á svæðinu er aukin hættu á rask í og við minjar. Þá nær helgunarsvæði minja inn á nokkrar lóðir en settar hafa verið kvaðir vegna þessa á sex lóðir.

Niðurstaða

Breytt skipulag er líklegt til þess að hafa jákvæð áhrif á fjölgun ferðamanna á Fljótsdalshéraði og mun þannig styrkja atvinnulíf og samfélag. Með auknum fjölda húsa svæðinu þarf að huga að innviðum og gæta þess að heilbrigðisskilyrði séu uppfyllt.

6. KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagsbreytingin er unnin og kynnt skv. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsbreytingin verði kynnt og auglýst um mitt ár 2024 og ráðgert að hún taki gildi á síðari hluta árs 2024.

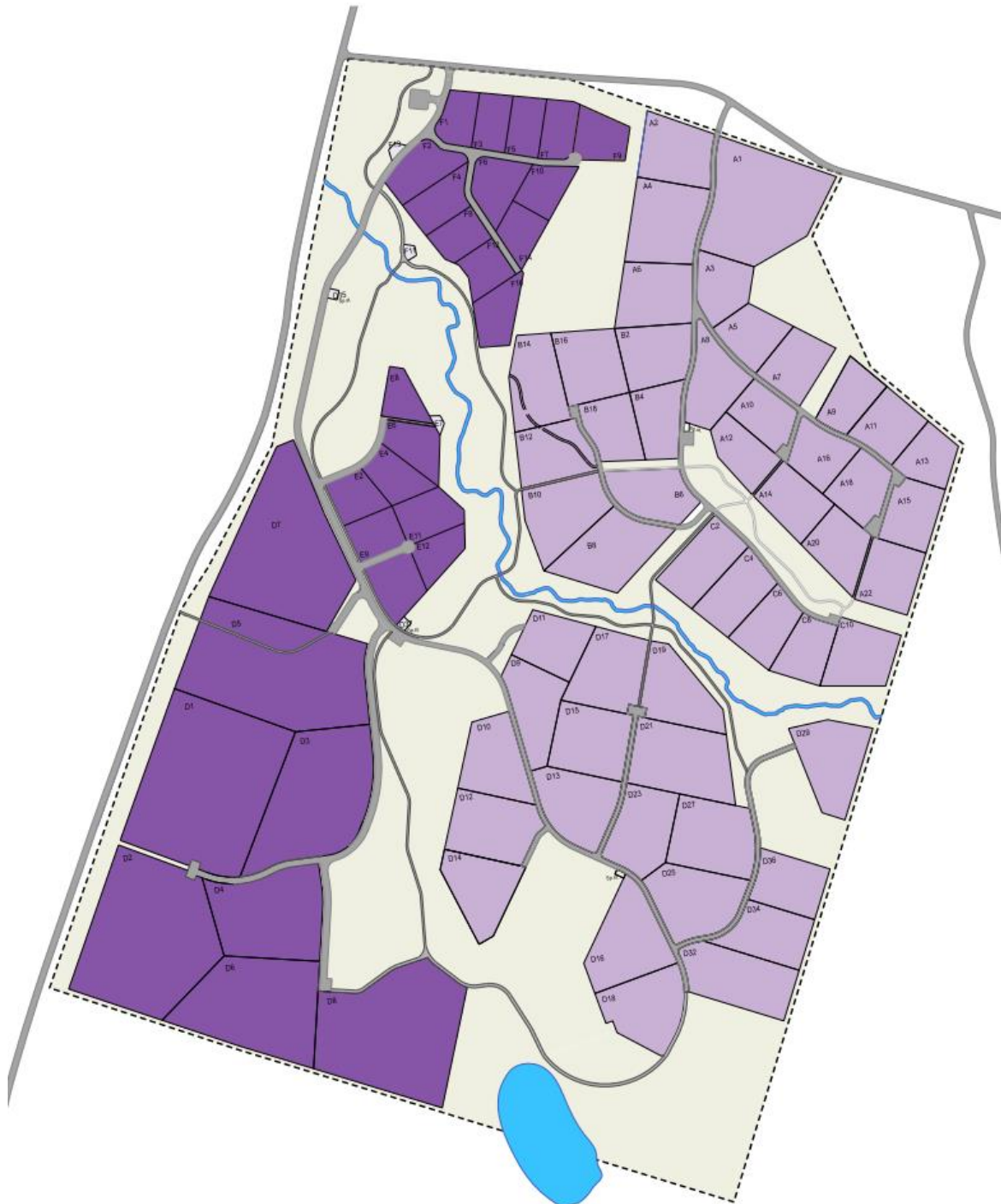
Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast í gegnum Skipulagsgátt (skipulagsgatt.is) fyrir auglýstan tímafrest.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- HEF veitur
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Minjastofnun Íslands
- Slökkvilið Múlaþings
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin

7. VIÐAUKI 1

Á svæðinu eru skilgreindar 29 lóðir fyrir íbúabyggð, 52 lóðir fyrir frístundabyggð og 5 lóðir fyrir veitustarfsemi. Á mynd 1 má sjá flokkun og staðsetningu þessara lóða þó eru ekki merktar inn þær þrjár lóðir sem hafa heimild til starfrækslu ferðapjónustu /sölu gistipjónustu.



Mynd 1: Myndræn framsetning á flokkun lóða. Lóðir fyrir íbúðarbyggð eru fjólubláar, lóðir fyrir frístundabyggð eru ljós fjólubláar og lóðir fyrir veitustarfsemi eru hvítar.