

# DEILISKIPULAG - GARÐAR - FLJÓTSDAL



**ALMENNT**  
Sveitarstjórn Fljótssdalshrepps hefur því fallist á að svæði neðan Þjóðveggar við Végarð á Valþjófsstaðamelum verði nýtt fyrir lóðir sem verða skilgreindar sem atvinnu-, iðnaðar- og þjónustulóðir. Skipulagið mun gera ráð fyrir að á svæðinu verði lóð undir móttöku/flokkum sorps fyrir íbúa og fyrirtæki sveitarfélagsins. Á svæðinu er hálfgróin mjar og vistgerðin einkennist af eyðimelavist þar sem gróðurþekjan er lítil með stórum melafákum og sá gróður sem er á svæðinu er mjög lágvaxinn. Verndargildi svæðisins er lágt og fuglalíf fábreytt. Svæðið er merkt E8 í gildandi aðalskipulagi þar sem ráðgert er að taka, vinna eða losa jarðefni. Skipulagssvæðið er í land Végarðs í Fljótssdalshreppi. Aðkoma að svæðinu er af Fljótssdalssvegi (933), um 100 m austan við vegamót Fljótssdalssvegi og Norðurdalsvegi 9340. Fljótssdalshreppur er eigandi á landinu.

**LANDSLAG, VEDUR OG GRÓÐURFAR**  
Landslagi er þykk og þurr melajörð, smágrýtt, laus og sandrík, á flötu og hallandi landi. Gróður er mjög lágvaxinn og gróskultill. Kolefnisinnihald jarðvegs er mjög lágt, en sýrustig frekar hátt. Valþjófsstaðamelar eru fornir malarkambar sem hlaðist hafa upp við hærri sjávarstöðu. Þar skiptast á malarlög, sandlög og finna efni, en efnið er sandkennd mál. Ríkjandi vindáttir á Valþjófsstaðamelum eru NA og SV. Fremur þurr svæði meðaltalsúrkomu um 700 mm. Gróður á svæðinu er að mest blóðberg, túnvíngul og lambagras. Engar skráðar náttúrminjar eru innan skipulagssvæðisins. Menningarminjar

Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu og er fylgiskjal með þessu deiliskipulagi, (fylgiskjal nr. 1) Fornleifaskráning á Valþjófsstað í Fljótssdal, 2005 (FS290-05111) engar fornleifar fundust á skipulagssvæðinu. Vakin er þó athygli á 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 80/2012 sem er svohljóðandi: „Ef fornleifar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd uns fengin er ákvörðun Fornleifaverndar ríkisins um hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum.“

**STEFNUMÖRKUN**  
Í Landsskipulagsstefnu 2015-2026 eru eftirfarandi leiðarljós lögð til grundvallar:  
Að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun.  
Að skipulag byggðar og landnotkunar sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum.  
Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

Í Aðalskipulagi Fljótssdalshrepps 2014-2030  
Markmið aðalskipulags eru:  
Stuðlað verði að auknum atvinnutækifærum á sviði verslunar og þjónustu. Gert er ráð fyrir að svæðin geti eflst og þannig rennt styrkari stöðum undir byggð á svæðinu.  
Leiðir:  
Yfirbragð nýbyggðra iðnaðarmannvirkja verði vönduð og falli að umhverfi. Ákvæði verði sett í deiliskipulagi sem stuðli að vandaðri umhverfismótun, s. s. um umfang, form, efni, útlit og litaval nýbygginga.  
Uppbygging mannvirkja (byggingar) er byggingarleyfislynd í samræmi við lög um mannvirki nr. 160/2010 eða þau lög sem gilda við útgáfu byggingarleyfis. Aðrar framkvæmdir eru háðar útgáfu framkvæmdaleyfis í samræmi við skipulagslög nr. 122/2010.

## SKILMÁLAR

Með þessu deiliskipulagi er verið að stuðla að samræmdu yfirbragði, þannig að ekki verði ómarkkviss uppbygging mannvirkja og jarðvegsframkvæmda.

Skilmálar sem taka mið af landslagi:

*Við framkvæmd og hönnun verður haft að leiðarljósi að fyrirhugaðar framkvæmdir falli eins vel að landslaginu og kostur er og að efni sem nýtt verður til uppbyggingar verði sem mest af svæðinu. Efnisval skal taka mið af jarðarlitum, s.s. brúnum, gráum eða grænum tönum, sem falla vel að landslagi og umhverfi til að draga sem mest úr sýnilegum áhrifum í landslaginu.*

## LÓÐIR OG HÚS

Á mæliblöðum skal sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru. Eins skal sýna hæðir við lóðamörk og leiðbeinandi hæðarkótar gólfs. Hæðarkótar geta verið bindandi vegna fránennslisagna. Lóðamörk stærðir þeirra og hnit eru sýnd á skipulagsupprætti. Til að tryggja góða og snyrtilega ásjúnd svæðisins er lóðahafa skylt að halda henni snyrtilegri og tryggja að ekki skapist hætta, s.s. fok- og mengunarhætta, af lausa munum sem eru geymdir á henni. Ávallt skal halda lóðunum snyrtilegum og frágangur lóðar vandaður og í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykktir sveitarfélagsins. Við hönnun á byggingu skal afmarka aðkomu inn á lóð og ganga frá öðrum lóðamörkum að götu með girðingu, jarðmönnum eða gróðri. Á sameiginlegum lóðamörkum skal frágangur þeirra vera unnin í samráði við eiganda aðliggjandi lóðar eða byggingafrulltrúa ef lóð hefur ekki verið úthlutað. Óheimilt verður að geyma óskráða bíla/vélar eða aðra lausa muni nema samþykkt hönnun lóðar geri ráð fyrir slíku svæði og sé afmarkað með skjólgirðingu eða gróðurskjólbelti. Ekki má losa umfram efni af lóð á skipulagssvæðinu án samþykkis byggingarfulltrúa.

Byggingarreitur er sýndur á uppráttum. Hann er staðsettur minnst 3 m frá lóðamörkum og skulu byggingar vera staðsettar innan byggingarreita. Vanda skal frágangur í kringum allar byggingar á svæðisins. Leggia skal áherslu á gott aðgengi og samræmi í heildarásjúnd skipulagssvæðisins.

Hús skulu ekki vera stærri en 2400 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall má ekki fara yfir 0,45 sjá töflu 1. Hús skulu vera einnar eða tveggja hæða og mesta hæð frá botnplötu upp á mæni er 8,5m. Öll hús á skipulagssvæðinu skulu falla vel að landinu og fimm bílastæði að lágmarki skulu vera á hverri lóð. Þök geta vera með rishalla eða einhalla. Ekki eru settar fram sérstakar kvaðir um efnisval húsa umfram það sem reglugerðir um byggingar og brunamál kveða á um. Hús skulu vera í litum er falla vel að umhverfinu, sbr. ákvæði gr. 6.1.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Við hönnun mannvirkja skal ávallt gert ráð fyrir að eldur geti komið upp og því skal trygg:

*Að viðstaddir geti yfirgefið mannvirkið í eldsvoða eða bjargast eftir öðrum leiðum og að öryggi björgunarliðs sé fullnægjandi.*

*Að hætta á útbreiðslu elds til nálægna mannvirkja sé takmörkuð, sem og hætta á að eldur geti borist til mannvirkisins frá umhverfinu.*

Slökkvivatn er í Jökulsá í Fljótssdal sem rennur 1000 m fyrir austan svæðið og er vatnsmagnið um 12 m<sup>3</sup>/s að meðaltali samkvæmt gögnum Veðurstofu Íslands. Brunavarnir svæðisins verða unnar í nánú samráði við Brunavarnir á Austurlandi.

Undirstöðum skal lokið innan árs frá útgáfu byggingarleyfis. Bygging skal vera foheld innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis. Framkvæmdum (þ.m.t. lóð) skal að öðru leyti haldið áfram á edlilegum hraða og ljúka að fullu innan fimm ára frá útgáfu byggingarleyfis.

Tafla 1 Stærðir á lóðum og byggingarmagn

Lóð nr	Stærð lóða	Teg	N-hlutfall	Byggingarmagn
Garðar 1	2175 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	979 m <sup>2</sup>
Garðar 2	855 m <sup>2</sup>	Rotþró/hreinsivirki	0,45	385 m <sup>2</sup>
Garðar 3	1336 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	601 m <sup>2</sup>
Garðar 4	5237 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	2357 m <sup>2</sup>
Garðar 5	1505 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	677 m <sup>2</sup>
Garðar 6	1465 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	659 m <sup>2</sup>
Garðar 7	1636 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	736 m <sup>2</sup>
Garðar 8	1714 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	771 m <sup>2</sup>
Garðar 10	2478 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	1115 m <sup>2</sup>
Garðar 12	3779 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	1700 m <sup>2</sup>
Garðar 14	2283 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	1027 m <sup>2</sup>
Garðar 16	2495 m <sup>2</sup>	Þjónustu-/atvinnu-/iðnaðarlóð	0,45	1123 m <sup>2</sup>

Frágangur lóða skal vera snyrtilegur, jarðvatn og ofan vatn verður leitt frá byggingu í huldum skurðum. Efnisval og útlit girðinga skal samræmt, þær skulu vera snyrtilegar og þeim vel við haldið. Gera skal ráð fyrir aðstöðu fyrir sorptunnur með hlíðsjón af reglum sveitarfélagsins um meðhöndlun og hirðingu sorps í dreifbýli.

## SAMGÖNGUR OG VEITUR

Vegtenging að svæðinu verður af Fljótssdalssvegi nr. 933. Rafmagn innan svæðisins verður fengið frá grunneti Rarik. Lagnaleið ver sýnd á upprætti. Fjarskiptasamband er um farsímakerfi símafyrirtækja og ljósléiðari af grunneti sveitarfélagsins verður lagður innan svæðisins. Kalt vatn verður fengið úr vatnsveitu frá borholu við Skriðurklausur. Bygging skal samveitu fyrir skólpu á svæðinu, en á meðan á uppbyggingu hverfisins stendur, er sveitarstjórn heimilt að veita tímabundna undanþágú frá ákvæði þessu, að því skilyrtu að tafarlaust verði tengt inn á sameituna (frávæituhverfið). Bráðabirgða-rotþrær/hreinsistöðvar skulu staðsettar innan byggingarreita. Farið skal í einu og öllu eftir leiðbeiningum hlutaðeigandi umsagnaraðila og ráðgjafa um rotþrær/hreinsistöðvar.

## UMHVERFISMAT

Fyrirhuguð uppbygging fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætla. Gerð er grein fyrir áhrifum á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 4.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Tafla 2 Mat á umhverfisáhrifum skipulagsins

Áhrif á:	Áhrif metin:	Lýsing:
Gróður og dýralíf	Óveruleg	Mjög lítil gróður og lítið dýralíf er á svæðinu og mun framkvæmdin ekki hafa mikil áhrif á það.
Jarðmyndanir	Óveruleg	Engar merkar jarðmyndanir eru þekktar innan svæðisins
Landnotkun	Óveruleg	Ekki er verið að ganga á land sem notað er til ræktunar
Landslag	Lítil	Byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásjúnd þess en gerð er krafa að þær verði látnar falla vel að landslagi og umhverfi.
Samfélag	Jákvæð	Tillagan stuðlar að framboði á lóðum fyrir atvinnustarfsemi.
Öryggi	Óveruleg	Aukin umferð getur skapað hættur en í þessu tilfelli hverfandi

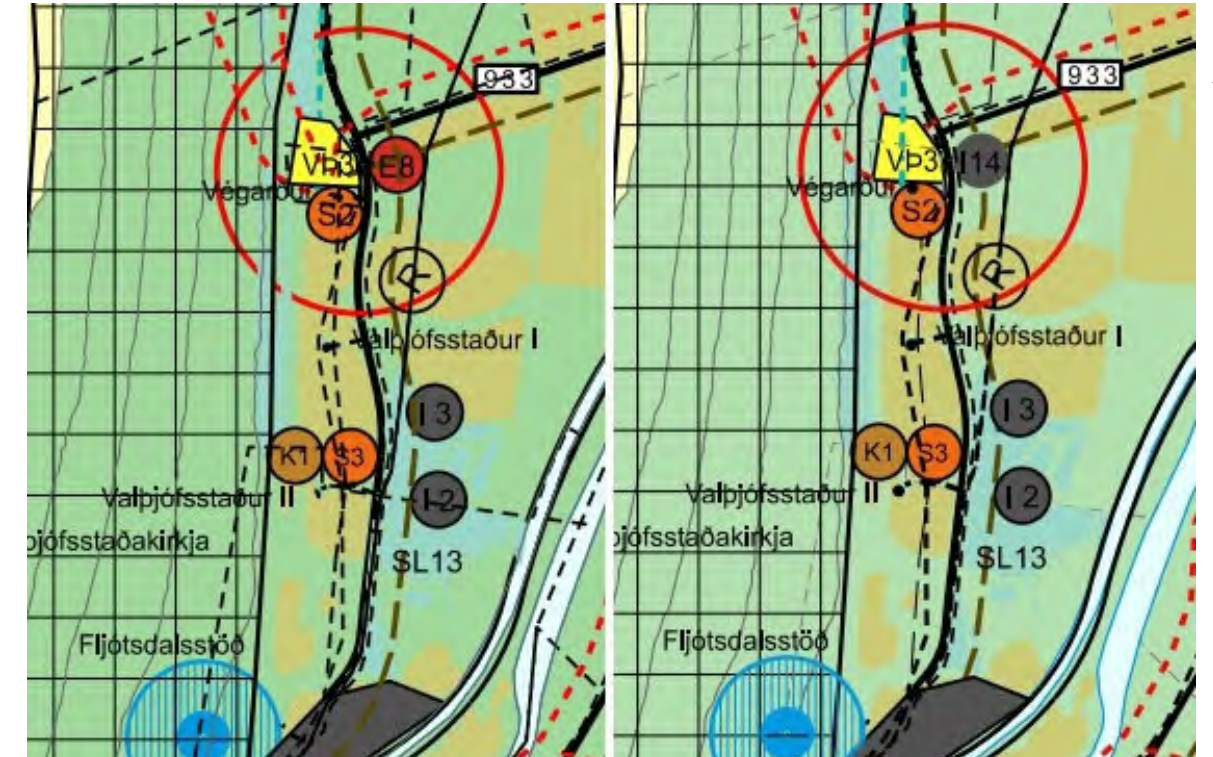
Niðurstaða töflu 1 er að óveruleg áhrif verða á náttúru og gróður á framkvæmdarsvæðinu. Skipulagið leiðir til styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins og stuðlar að styrkingu byggðar, auk þess er sveitarfélagið að svara eftirspurn eftir lóðum fyrir atvinnustarfsemi og þjónustu. Samfélagsáhrif eru metin jákvæð.

## SAMRÁÐ OG KYNNING

Opinn kynningarfundur var haldin í Végarði þann 27. nóv. 2023, þar voru drög að deiliskipulagi kynnt og fólki var gefið tækifæri til að koma með spurningar og athugasemdir. Alls mættu 36 íbúar á fundinn.

Tillaga í vinnslu verður kynnt xxx, drög að greinargerð og uppráttum birt. Tillagan verður gerð aðgengileg á vef sveitarfélagsins. Hver sá sem telur sig eiga hagsmuna að gæta getur gert athugasemdir. Gefning verður þriggja vikna frestur til að senda inn ábendingar, en ábendingum verður ekki svarað sérstaklega.

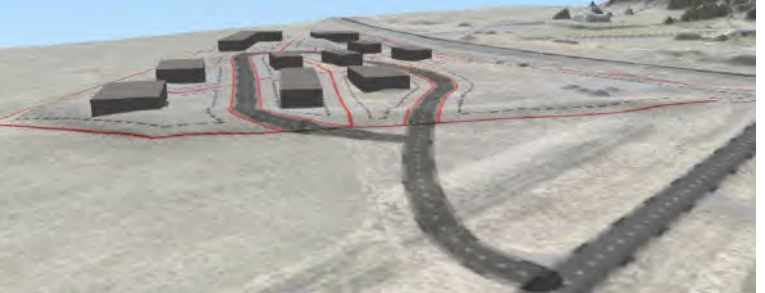
Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Náttúrustofa Austurlands, Heilbrigðisettirlit Austurlands (HAUST), Vegagerðin, HEF veitur, Brunavarnir á Austurlandi, Skógræktin og Minjastofnun Íslands.



BREYTING Á AÐALSKIPULAGI FLJÓTSDALSHREPPS 2013-2030 DEILISKIPULAG ÞETTA ER MERKT I14 Á MYNDINNI HÆGRAMEGIN

**Skýringar**

- Lóð
- Byggingarreitur
- Skiplagssvæði
- Hornhnit
- Veitur



DEILISKIPULAGIÐ MEÐ MANNVIRKJUM TILBÚIN MYND

Hnitaskrá INSET 93 (Hornhnit lóða)

Hnit nr	Austur	Norður
001	689873,218	508874,202
002	689836,24	508885,727
003	689846,783	508925,79
004	689854,811	508964,028
005	689860,818	508996,829
006	689916,232	508954,641
007	689943,823	508933,635
008	689830,161	508863,489
009	689823,117	508849,52
010	689860,999	508837,539
011	689858,115	508810,209
012	689849,333	508800,843
013	689806,072	508814,491
014	689870,852	508797,893
015	689816,777	508758,436
016	689786,962	508775,781
017	689858,121	508810,192
018	689851,64	508738,14
019	689870,842	508797,897
020	689913,038	508813,686
021	689949,317	508803,21
022	689913,043	508813,694
023	690000,575	508837,356
024	689979,332	508904,679
025	690001,684	508887,103
026	690014,77	508846,81
027	689943,953	508853,583
028	689972,805	508888,081
029	689961,349	508919,309
030	689881,055	508872,281
031	689951,037	508928,047
032	689907,401	508863,777
033	689873,987	508805,253
034	689934,783	508855,023
035	689968,311	508895,124

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM HEFUR FENGIÐ MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 41. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í \_\_\_\_\_ 2024

ÞANN \_\_\_\_\_ 2024

TILLAGAN VAR VAR AUGLÝST FRÁ \_\_\_\_\_ 2024

MEÐ ATHUGASEMDFRESTI TIL \_\_\_\_\_ 2024

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS

VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA \_\_\_\_\_ 2024

ÞANN \_\_\_\_\_ 2024



Map CRS: EPSG:3057  
Coordinate Units: Meters  
Map Scale: 1:1.500 (A2)  
Page Size: 594 x 420 mm  
Made with: QGIS 3.34 on Windows  
Project File: L:\02-Deiliskipulag\705-Fljótssdalshreppur\002-Végarður\Teikningar\Végarður DSK.ggz

28.02.2024 - Skarphéðinn Smári Þórhallsson  
smari@loog.is - www.logg.is

**Kynning tillögu á vinnslustigi**

Verk:	GARÐAR ATHAFNARSVÆÐI	Teikning:	DEILISKIPULAG
Verkaup:	FLJÓTSDALSHREPPUR	Útgáfa:	02.705.002 D001 002

