

Deiliskipulag íbúðabygðar í Hamburg í Fljótsdal

Greinargerð og umhverfisskýrsla

VERKNÚMÉR: 02 705 002						
SKJALANÚMÉR: 02 705 002 G001						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 001						
001	15.11.2023	SSP	SSP			Fljótsdalshreppur
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	LÝSING	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI

## EFNISYFIRLIT

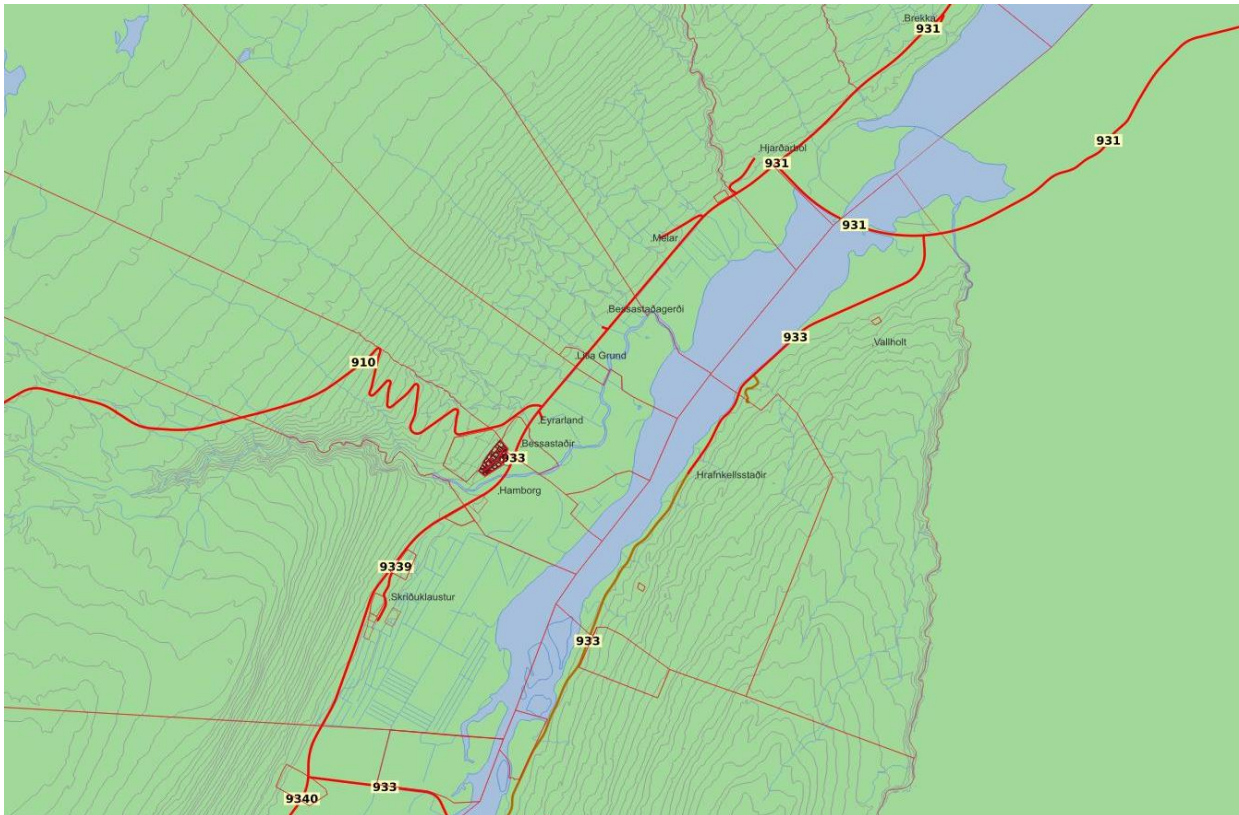
EFNISYFIRLIT .....	1
1. ALMENNT .....	3
1.1. Áform sveitarfélagsins .....	3
1.2. Staðhættir og umhverfi .....	4
1.3. Staða í skipulagi og fyrirhuguð breyting .....	4
1.4. Deiliskipulagssvæðið .....	4
1.5. Deiliskipulagsvinna .....	4
1.6. Aðkoma og staðsetning skipulagssvæðis .....	5
1.7. Eignarhald á skipulagssvæði .....	5
1.8. Landslag, veður og gróðurfar .....	5
1.9. Menningarminjar .....	5
2. STEFNUMÖRKUN .....	7
2.1. Tengsl við aðrar áætlanir .....	7
2.2. Landsskipulagsstefna .....	7
2.3. Aðalskipulag .....	7
2.4. Náttúruminjaskrá .....	8
2.5. Leyfisveitingar .....	8
3. SKILMÁLAR .....	9
3.1. Gæðakröfur .....	9
3.2. Mæli- og hæðablöð - hnitakerfi .....	9
3.3. Aðaluppdrættir .....	10
3.4. Landnýting .....	10
3.4.1. Lóðir .....	10
3.4.2. Byggingareitir .....	10
3.4.3. Stærð og hæð húsa .....	11
3.4.4. Fjöldi íbúða .....	11
3.4.5. Einbýlihús (E-1) .....	11
3.4.6. Einbýlihús (E-2) .....	12
3.4.7. Parhús (P) .....	12
3.4.8. Skemma eða hesthús .....	12
3.4.9. Efnis- og litaval .....	13
3.4.10. Sorpgeymslur .....	13
3.4.11. Frágangur lóða og girðinga .....	13
3.5. Samgöngur og veitur .....	13
3.5.1. Rafmagn .....	14
3.5.2. Fjarskipti .....	14
3.5.3. Vatn .....	14
3.5.4. Fráveita .....	14
3.6. Kvaðir .....	14
3.7. Dýrahald .....	14

3.8.	Verkhraði .....	14
4.	UMHVERFISMAT.....	15
5.	KYNNING, AFGREIÐSLA OG SAMÞYKKT .....	16
5.1.	Samráð og kynning.....	16
5.2.	Umsagnaraðilar .....	16
5.3.	Samþykktir.....	16

Í VINNUSLU

## 1. ALMENNT

Deiliskipulag þetta er í samræmi við Aðalskipulag Fljótadalshrepps 2014-2030 m.s.br. Fyrir liggur tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Fljótadalshrepps 2014-2030, febrúar 2024, þar sem gert er ráð fyrir breytingu á skilmálum um íbúðasvæði og landinu sem deiliskipulag þetta nær yfir, breytt frá því að vera landbúnaðarsvæði yfir í íbúðabyggð. Deiliskipulagið er einnig í samræmi við þau markmið og leiðir sem fjallað er um í fyrirbyggjandi aðalskipulagsbreytingu.



Mynd 1 Rauði ramminn sýnir hvar svæði er fyrirhugað í Fljótsdal, á gatnamótum Norðurdalsvegur (nr. 9340) og Fljótsdalsvegur (nr. 933-02).

### 1.1. ÁFORM SVEITARFÉLAGSINS

Deiliskipulag þetta er liður í því að koma til móts við vaxandi eftirspurn þeirra sem vilja setjast að á svæðinu. Er það vilji sveitarfélagsins að koma til móts við þessa eftirspurn og jafnframt skapa góð skilyrði fyrir atvinnu- og mannlíf, þannig að búseta á svæðinu verði eftirsóknarverð. Atvinnustarfsemi hefur verið að byggjast upp í sveitarfélaginu, s.s. í ferðaþjónustu, úrvinnslu skógarafurða og orkuvinnslu, sem kallar á húsnæði fyrir starfsfólk. Sveitarfélagið annast nú þegar ýmsa þjónustu, s.s. skólaakstur, snjómokstur og sorphirðu. Fjölgun íbúa og þéttari byggð mun einnig stuðla að bættri nýtingu núverandi kerfa samhliða því að fjölga notendum til að standa undir rekstri þeirra og styttri ferðatíma.

## 1.2. STAÐHÆTTIR OG UMHVERFI

Hamborg er staðsett utan við Bessastaðaá, u.þ.b. í miðju hreppsins. Gert er ráð fyrir að aðkoma að svæðinu verður 50 m norðan við Bessastaðárbrú af Þjóðvegi nr. 933, inn á land Hamborgar.

## 1.3. STAÐA Í SKIPULAGI OG FYRIRHUGUÐ BREYTING

Heildarstærð samningssvæðisins er um 19,4 ha, en deiliskipulagssvæðisins um 9,3 ha. Svæðið skiptist í flatt og algróið land í um 30 m h.y.s. og nokkuð bratt lítið gróið land í um 40 -110 m h.y.s.



*Mynd 2 Horft úr norðri ofan Brekku. Sést inn í Norðurdal og Suðurdal Fljótsdals. Rauða línan sýnir fyrirhugaða afmörkun samningssvæðis, um 19,4 ha. Mynd úr Google Earth*

## 1.4. DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið er í landi Végarðs í Fljótsdalshreppi. Afmörkun skipulagssvæðisins (mynd 1) er sýnd á meðfylgjandi skipulagsupprætti (dags. xxx – útgáfa 00x) sem unninn er eftir uppréttum loftmyndum. Stærð deiliskipulagssvæðisins er um 9,3 ha.

## 1.5. DEILISKIPULAGSVINNA

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á skipulagsupprætti. Umhverfisskýrsla, byggð á grundvelli 6. gr. laga um umhverfismat áætlaða nr. 106/2005, er sett fram sem hluti af deiliskipulagsgreinargerðinni. Deiliskipulagið er unnið af Logg landfræði & ráðgjöf, Egilsstöðum

#### 1.6. AÐKOMA OG STAÐSETNING SKIPULAGSSVÆÐIS

Aðkoma að svæðinu er af Fljótsdalsvegi (933) um heimreið að Hamborg, um 350 m sunnan við vegamót Fljótsdalsvegi og heimreiðar að Bessastöðum.

#### 1.7. EIGNARHALD Á SKIPULAGSSVÆÐI

Fljótsdalshreppur hefur gert leigusamning við landeigendur Hamborgar og tvær frístundarlóðir eru á landi þeirra.



Mynd 3 Fornleifar innan skipulagssvæðisins

Kort: Sk. Smári

#### 1.8. LANDSLAG, VÆÐUR OG GRÓÐURFAR

Á svæðinu á milli Bessastaðaár og Hengifossár einkennist landslagið af aflíðandi fjallshlíð með blásnum melum og giljum og neðan hennar er nes sem tekur við þar sem Bessastaðaá liðast um og sameinast Jökulsá í Fljótsdal.

#### 1.9. MENNINGARMINJAR

Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu og er fylgiskjal með þessu deiliskipulagi (fylgiskjal nr. 1), en niðurstaðan er sú að engar friðlýstar minjar eru skráðar á deiliskipulagssvæðinu. Sextán friðaðar fornleifar fundust á eða innan 15 m friðhelgunarsvæðis fornleifa deiliskipulagssvæðisins. Að öðru leyti er vísað í Fornleifaskráningu vegna deiliskipulags í landi Hamborgar í Fljótsdalshreppi (Rannveig Þórhallsdóttir, mars 2024).

Tafla 1 Skráða fornleifar á deiliskipulagssvæðinu

Nr	Tegund	Sjáanlegt	Heimild	Staðsetning v/framkvæmda	Hætta á röskun
3157-1	Bæjarstæði Hamborgar	Greinanlegt	Heimild um mannvirki	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-2	Gripahús	Greinanleg	Mannvirki	Innan framkvæmdarsvæðis	Já
3157-3	Dæld	Illgreinanleg	Óþekkt	Innan framkvæmdarsvæðis	Já
3157-4	Hlaða	Ekki greinanlegt	Heimild um mannvirki	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-5	Gripahús	Illgreinanleg	Heimild um mannvirki	Innan framkvæmdarsvæðis	Já
3157-6	Gripahús/aftökust	Greinanleg	Heimild um mannvirki	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-7	Fjárhús	Greinanleg	Mannvirki	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-8	Nátthagi.	Greinanleg	Hleðsla	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-9	Rétt	Greinanleg	Hleðsla	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-10	Aftökuminjar	Ekki greinanlegt	Heimild	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-11	Girðing	Greinanleg	Hleðsla	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-12	Beðaslétta	Greinanleg	Jarðræktarsvæði	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-13	Leið (kindastígur)	Greinanleg	Vegur	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei
3157-14	Leið (heimreið)	Illgreinanleg	Vegur	Innan framkvæmdarsvæðis	Já
3157-15	Óþekkt	Greinanleg	Púst	Utan skipulags	Nei
3157-16	Trjágarður	Greinanleg	Jarðræktarsvæði	Utan framkvæmdarsvæðis	Nei

Skipulagið gerir ráð fyrir að fornleifafræðingur verði viðstaddur þegar/ef hreyft verður við jarðvegi við fornleifar nr. 3157-2, 3157-3, 3157-5 og 3157-14, öðrum fornleifum verður hlífð við framkvæmdum.

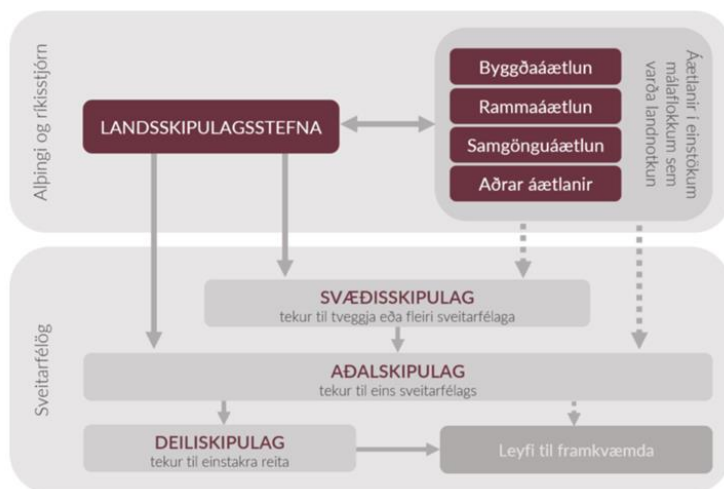
Vakin er þó athygli á 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 sem er svohljóðandi: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins.“

Rétt er að segja sögu þeirra fornleifa sem eru á svæðinu með uppsetningu á upplýsingaskilti og setja upp merkingar eins og við Gálgaklett.

## 2. STEFNUMÖRKUN

### 2.1. TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Tengslum við aðrar áætlanir er best lýst með skýringarmynd (mynd 3), sem fengin er af [www.landsskipulag.is/](http://www.landsskipulag.is/) og sýnir skýrt tengsl og ábyrgðaraðila.



Mynd 3 Tengsl frá landsskipulagi yfir í leyfi til framkvæmda. Mynd af [www.landsskipulag.is/](http://www.landsskipulag.is/)

### 2.2. LANDSSKIPULAGSSTEFNA

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 stuðli að lífsgæðum fólks.
- 🏡 Að skipulag byggðar og landnotkunar styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta.

### 2.3. AÐALSKIPULAG

Í Aðalskipulagi Fljótsdalshrepp 2014-2030, segir:

Íbúum hefur fækkað í sveitarfélaginu ef horft er aftur til ársins 1991. Þeim fjölgaði reyndar ört á árunum 2005-2009 á meðan á framkvæmdum vegna Kárahnjúkavirkjunar stóð en fækkaði aftur þegar þeim lauk. Íbúaspá Hagstofu Íslands gerir ráð fyrir því að landsmönnum fjölgi um 0,5-1% en vegna fámennis er mjög erfitt að setja fram slíka spá fyrir Fljótsdalshrepp þar sem það nægir að ein fjögurra manna fjölskylda setjist að í sveitarfélaginu til þess að íbúum fjölgi um 0,5%. Aldurshópurinn 25-50 ára er áberandi fámennur en það er sá aldurshópur sem er virkastur á atvinnumarkaðnum en draga má þá ályktun að þessi hópur flytjist frá sveitarfélaginu og leiti annað til þess að mennta sig eða leita frekari atvinnutækifæra (sjá kafla 1.2.1. í forsenduhefti). Þó mikil uppbygging hafi átt sér stað á síðasta skipulagstímabili og atvinnutækifærum hafi fjölgað í sveitarfélaginu hefur það ekki leitt til fjölgunar íbúa í Fljótsdalshreppi. Helsta skýringin eru bætтар samgöngur og tækniframfarir í samskiptum.



#### **Markmið aðalskipulags eru:**

Stuðlað verði að hagkvæmri þróun íbúðabyggðar með það að markmiði að auðvelda fólki að setjast að á heimaslóð. Gæta skal umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir íbúðabyggð. Íbúðabyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu- eða almenns útivistargildis.

Leiðir:

Komið verði til móts við mismunandi þarfir með fjölbreyttu framboði íbúðagerða og lóða heima fyrir.

Ákvæði verði sett í deiliskipulagi sem stuðli að vandaðri umhverfismótun, s. s. um umfang, form, efni, útlit og litaval nýbygginga.

Áður en deiliskipulagsvinna hefst, skal gera úttekt á fornminjum á viðkomandi svæði og leita umsagnar Minjastofnunar Íslands.

Taka skal tillit til yfirbragðs sveitarinnar, landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag íbúðabyggðar og annarrar nýtingar lands, s.s. skógræktar og frístundabyggðar.

#### **2.4. NÁTTÚRUMINJASKRÁ**

Engar skráðar náttúrminjar eru innan skipulagssvæðisins.

#### **2.5. LEYFISVEITINGAR**

Uppbygging mannvirkja (byggingar) er byggingarleyfiskyld 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.

### 3. SKILMÁLAR

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

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.

Skilmálar sem taka mið af náttúru: Fylgt verður ýtrustu varkárni við allar framkvæmdir til að draga úr neikvæðum áhrifum á náttúru og dýralíf.

Skilmálar sem taka mið af ásýnd: Efnisval skal taka mið af jarðarlitum, s.s. svörtum, brúnum, gráum eða grænum tónum, sem falla vel að landslagi og umhverfi, til að draga sem mest úr sýnilegum áhrifum í landslaginu.

#### 3.1. GÆÐAKRÖFUR

Vanda skal hönnun atvinnuhúsnæðis hvað snerti innri gerð, form og útlit þannig að byggingar á svæðinu getir talsit góðar. Hafa skal í huga hagkvæmi, notagildi og gæði bygginga við hönnun og byggingu húsnæðis á svæðinu.

Byggingarfulltrúi skal meta hvort bygging teljist uppfylla þessar kröfur við afgreiðslu aðaluppdráttar og getur hafnað umsókn um byggingarleyfi, sé niðurstaðan sú að hönnunin uppfylli ekki þessar almennu og sjálfsögðu kröfur. Ef ágreiningur rís, skal byggingarfulltrúi leita álits byggingarnefndar og/eða fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

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

- 🏠 Að viðstaddir geti yfirgefið mannvirkið í eldsvoða eða bjargast eftir öðrum leiðum.
- 🏠 Að hætta á útbreiðslu elds til nálægra mannvirkja sé takmörkuð, sem og hætta á að eldur geti borist til mannvirkisins frá umhverfinu.
- 🏠 Að umhverfisáhrif vegna bruna verði innan ásættanlegra marka.
- 🏠 Að gerðar séu fullnægjandi ráðstafanir til að unnt sé að uppgötva og slökkva eld í mannvirki og tryggja öflun slökkvivatns.
- 🏠 Slökkvilið þarf því greiðar leiðir að byggingum og nægjanlegt slökkvivatn.

#### 3.2. MÆLI- OG HÆÐABLÖÐ - HMITAKERFI

Á mæliblöðum skal sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru. Eins skal sýna hæðir við lóðamörk og leiðbeinandi hæðarkóta gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Hæðarkótar geta verið bindandi vegna frárennislagna.

### 3.3. AÐALUPPDRÆTTIR

Aðaluppdrættir eiga að vera í samræmi við skilmála deiliskipulagsins, mæliblöð og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem eiga við.

Leggja skal inn aðaluppdrætti til samþykktar byggingarfulltrúa af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast skal við að láta byggingar innan lóðar mynda heild og samræma lita- og efnisval sé þess kostur. Æskilegt er að samtengd hús séu hönnuð af sama aðila og lögð fyrir byggingarfulltrúa sem heild.

Þau atriði sem skulu koma fram á aðaluppdrætti eru efnis- og áferðarlýsing þar sem byggingu er lýst, s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Eins skal sýna skjólveggi og girðingar á þeim og staðsetningu og útlit sorptunnugeymslu.

Gera skal grein fyrir lóðahönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðarinnar á aðaluppdráttum. Lóðahæðir við lóðamörk á að sýna á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir eiga að vera tilgreindar í skráningartöflu, sem skila skal inn á rafrænu formi. Að öðru leyti er vísað í kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

### 3.4. LANDNÝTING

#### 3.4.1. LÓÐIR

Um er að ræða 18 einbýlishúsalóðir, 3 parhúsalóðir og 2 frístundalóðir (sjá töflu 1). Lóðamörk, stærðir þeirra og hnit, eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Til að tryggja góða og snyrtilega ásýnd svæðisins, er lóðarhafa skylt að halda lóðinni snyrtilegri og tryggja að ekki skapist hætta, s.s. fok- og mengunarhætta, af lausamunum 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 unninn í samráði við eiganda aðliggjandi lóðar eða byggingarfulltrúa ef lóð hefur ekki verið úthlutað. Óheimilt verður að geyma óskráða bíla/vélar eða aðra lausamuni 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.

Minjastofnun Íslands ákveður hvort og hvaða mótvægisáðgerða er þörf vegna fornleifa á svæðinu.

#### 3.4.2. BYGGINGAREITIR

Byggingarreitur er sýndur á uppdráttum. Hann er staðsettur minnst 3 m frá lóðamörkum og skulu byggingar vera staðsettar innan byggingarreita. Þakbrúnir mega þó ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit. Byggingarreitir miðast við steinsteypt hús og skal því fjarlægð húsa frá lóðamörkum taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks.

Byggingarhlutar, s.s. tröppur eða skyggni, mega fara út fyrir byggingarreit ef það uppfyllir ákvæði reglugerðar um lármarksfjarlægðir í næsta hús.

Vanda skal frágang í kringum allar byggingar á svæðinu. Leggja skal áherslu á gott aðgengi og samræmi í heildarásýnd skipulagssvæðisins.

### 3.4.3. STÆRD OG HÆÐ HÚSA

Nýtingarhlutfall lóða skal ekki fara yfir 0,35 heildar byggingarmagns. Hús skulu vera einnar eða tveggja hæða og mesta hæð frá botnplötu upp á mæni er 7,0 m. Öll hús á skipulagssvæðinu skulu falla vel að landinu og hús neðar í landinu mega ekki skerða útsýni af þeim lóðum sem eru ofar. Þrjú bílastæði skulu vera á hverri lóð.

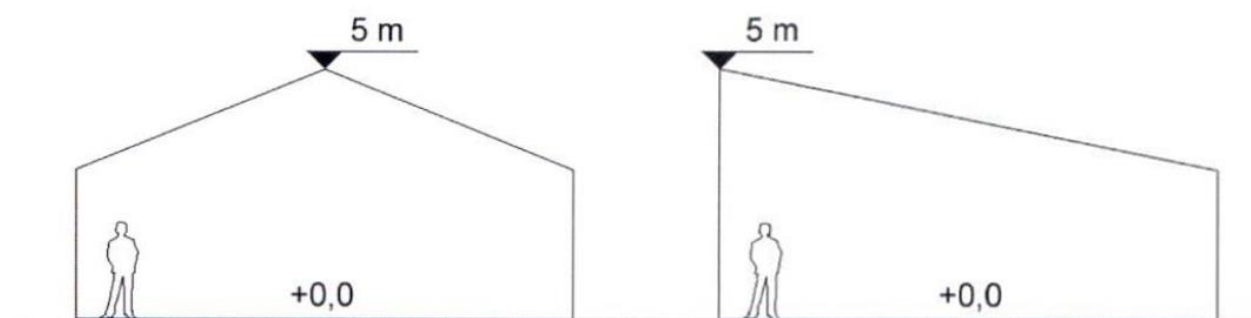
### 3.4.4. FJÖLDI ÍBÚÐA

Skipulagið gerir ráð fyrir 21 íbúð á svæðinu.

Tafla 2 Lóðir, húsagerð, stærðir og byggingarmagn

Lóð nr	Teg	Íbúðir	Hæðir	Skemma/ hesthús	Stærð lóða	Nýtingar- hlutfall	Bygginga- magn m <sup>2</sup>
1	Parhús (P)	2	1	Nei	1769	0.35	619
2	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Já	2997	0.35	1049
3	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	1319	0.35	462
4	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Nei	1542	0.35	540
5	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	1652	0.35	578
6	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Já	3624	0.35	1268
7	Þjónusa/Parhús	2	1	Nei	1630	0.35	571
8	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Já	2251	0.35	788
9	Parhús (P)	2	1	Nei	2329	0.35	815
10	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Nei	1752	0.35	613
11	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	869	0.35	304
12	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Já	3415	0.35	1195
13	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	685	0.35	240
14	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Nei	1585	0.35	555
15	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	607	0.35	212
16	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Nei	1097	0.35	384
17	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	739	0.35	259
18	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Nei	912	0.35	319
19	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	969	0.35	339
20	Einbýli (E-I/E-II)	1	2	Nei	1028	0.35	360
22	Einbýli (E-I)	1	1	Nei	909	0.35	318
F 1	Frístundarhús	1	2	Já	6544	0.1	654
F 2	Frístundarhús	1	2	Já	6544	0.1	654
H 1	Hreinsivirki	0	0	Nei	268		

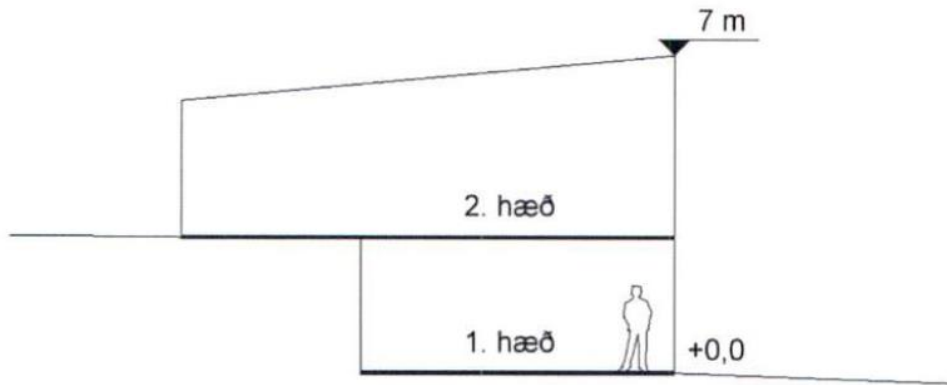
### 3.4.5. EINBÝLIHÚS (E-I)



Mynd 4 Dæmi um byggingar með 5 m mænishæð

Þök mega vera með rishalla eða einhalla og þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður.

#### 3.4.6. EINBÝLIHÚS (E-2)



Mynd 5 Dæmi um tveggja hæða hús með 7 m mænishæð

Þök mega vera með rishalla eða einhalla og þakhalli húsanna má vera á bilinu 0-45 gráður.

#### 3.4.7. PARHÚS (P)

Parhús, sambyggðar íbúðir á einni lóð, möguleiki á að hafa bílgeymslu á milli íbúða. Íbúðir geta verið misstórar og eru einnar hæðar hús. Hámarks vegg- og mænishæð er 5 m.

#### 3.4.8. SKEMMA EÐA HESTHÚS

Skipulagið gerir ráð fyrir að hægt sé að byggja skemmu og/eða hesthús undir einu þaki á lóðum 2, 6, 8 og 12. Hesthús verða að gera ráð fyrir 8 m<sup>2</sup> fyrir hvern hest og fjöldi hesta á lóð er að hámarki sex hross. Hesthús og aðstaða innan lóða fyrri hross skal standast kröfur sem gerðar eru í reglugerð 910/2014 um velferð hrossa.



Mynd 6 Skámynd, horft til suðvesturs.

Myndvinnsla: Sk. Smári

#### 3.4.9. EFNIS- OG LITAVAL

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.

#### 3.4.10. SORPGEYMSLUR

Gerð er krafa um sorptunnuskýli á lóðunum, með hliðsjón af reglum sveitarfélagsins um meðhöndlun og hirðingu sorps í dreifbýli. Áhersla verður lögð á að flokka sorp og áhersla er á endurvinnslu og að lágmarka magn til urðunar.

#### 3.4.11. FRÁGANGUR LÓÐA OG GIRÐINGA

Frágangur lóða skal vera snyrtilegur, jarðvatn og ofanvatn verður leitt frá byggingu í huldum skurðum. Efnisval og útlit girðinga skal samræmt, þær skulu vera snyrtilegar og þeim vel við haldið. Við gróðursetningu á lóðunum skal gæta þess að trjágróður byrgi ekki útsýni frá næstu lóð. Ekki má planta ágengum tegundum sem fjölga sér með rôtarskotum yfir lóðarmörk. Breytingar innan lóðar og á landi utan byggingarreits, s.s. eins og gerð jarðvegsmana og gerð skurða eða framræsla lands, skal háð samþykki aðliggjandi lóðarhafa, enda geta slíkar framkvæmdir haft áhrif á umhverfisleg gæði (útsýni, grunnvatnsstöðu o.fl.), sbr. gr. 2.3.5, lið e, í gildandi byggingarreglugerð. Ekki er heimilt að láta lausa muni standa í meira en tvo mánuði innan lóðar, s.s. gáma, óskráða bíla, hjólhýsi (stöðuhýsi), vélahluti, byggingarefni eða álíka muni. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem hreinlegastri, svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né séu öðrum til ama.

Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m eru undanþeginn byggingarleyfi. Enn fremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki hærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Miðað skal við jarðvegshæð lóðar sem hærri er ef hæðarmunur er á milli lóða á lóðarmörkum.

Mikilvægt er að gera ráð fyrir öryggissvæði allt að 1,5 m umhverfis hús, þar sem gróðri er haldið í lágmarki. Ef húsið stendur í brekku þarf öryggissvæðið að ná lengra niður brekkuna. Þar sem hægt er að koma því við er beit, t.d. hrossa í takmarkaðan tíma til að halda grasvexti niðri, afar ákjósanlegur kostur, því þannig má takmarka sinu, ef ekki er hægt að koma við slætti. Undir veröndum húsa á ekki að safna rusli eða geyma bensín, gaskúta, hjólbarða eða áburð.

#### 3.5. SAMGÖNGUR OG VEITUR

Til staðar er vegtenging að svæðinu af Fljótsdalsvegi nr. 933. Engar merktar göngu- eða reiðleiðir eru á svæðinu.

### 3.5.1. RAFMAGN

Rafmagn innan svæðisins verður fengið frá grunneti Rarik. Lagnaleið er sýnd á uppdrætti.

### 3.5.2. FJARSKIPTI

Fjarskiptasamband er um farsímakerfi símafyrirtækja og ljósleiðari af grunneti sveitarfélagsins verður lagður innan svæðisins.

### 3.5.3. VATN

Kalt vatn verður fengið úr vatnsveitu frá borholu við Skriðuklaustur. Slökkvivatn er í Bessastaðaá, sem rennur 150 m fyrir innan svæðið og er vatnsmagnið um 3 m<sup>3</sup>/s að meðaltali samkvæmt gögnum Veðurstofu Íslands.

### 3.5.4. FRÁVEITA

Byggja skal samveitu fyrir skólþ á svæðinu samkvæmt 13. gr reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólþ. Meðan á uppbyggingu hverfisins stendur, er sveitarstjórn heimilt að veita tímabundna undanþágu frá ákvæði þessu, að því skilyrtu að tafarlaust verði tengt inn á samveituna (fráveituhverfið). Bráðabirgðarotþrær skulu staðsettar innan byggingarreita. Farið skal í einu og öllu eftir leiðbeiningum hlutaðeigandi umsagnaraðila og ráðgjafa um rotþrær. Rotþró/hreinsistöðin verður þjónustuð líkt og aðrar rotþrær sveitarfélagsins.

### 3.6. KVAÐIR

Hesthús og hestagerði skal vera í a.m.k. 5 m fjarlægð frá lóðamörkum aðliggjandi lóða. Steypt yfirbyggð taðþró skal vera við eða undir hverju hesthúsi. Áætla skal 3 m<sup>3</sup> rými fyrir tað frá hverjum hesti og aðeins skal setja hrossatað og moð í taðþró. Lóðarhafar skulu tæma þær reglulega og áður en þær fyllast. Hreinsun hesthúsa og taðþróa skal vera með þeim hætti að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leitt í fráveitu. Taðþrær skulu ætíð tæmdar strax er hross eru komin í sumarhaga, þó ekki síðar en 1. júlí ár hvert. Vanræki lóðarhafi verkið á tilsettum tíma, er sveitarfélaginu heimilt að láta hreinsa taðþró og hesthús á hans kostnað.

### 3.7. DÝRAHALD

Búfjárhald er ekki leyfilegt innan deiliskipulagssvæðisins að undaskildu hænsnfuglum í smáum stíl og á lóðum 2, 6, 8 og 12 eru hestar leyfðir. Öll lausaganga búfjár innan svæðisins er bönnuð.

### 3.8. VERKHRÆÐI

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

#### 4. UMHVERFISMAT

Fyrirhuguð uppbygging fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda og áætlana. 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 3 Mat á umhverfisáhrifum skipulagsins

Áhrif á:	Áhrif metin:	Lýsing:
Gróður og dýralíf	Óveruleg	Gróður á svæðinu er að mestu ræktað tún og lítið dýralíf er á svæðinu og mun framkvæmdin ekki hafa mikil áhrif á það.
Jarðfræði og jarðmyndanir	Óveruleg	Engar merkar jarðmyndanir eru þekktar innan svæðisins.
Landnotkun	Lítill	Skipulagið hefur áhrif á land sem notað er til ræktunar, en aðeins er um 3 ha að ræða.
Landslag og ásýnd	Lítill	Byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd þess, en gerð er krafa um að þær verði látnar falla vel að landslagi og umhverfi.
Minjar	Óveruleg	Gerð er fornleifaskráning og skipulagið mun aðlaga sig að þeim menningarminum sem eru á svæðinu.
Náttúruvá	Óveruleg	Engin náttúruvá er á svæðinu.
Samfélag	Jákvæð	Tillagan stuðlar að framboði á lóðum þar sem eftirspurn er til staðar. Styður við íbúafjölgun í sveitarfélaginu.
Öryggi	Óveruleg	Aukin umferð getur skapað hættur, en þær eru í þessu tilfalli hverfandi, þar sem með uppbyggingu svæðisins er verið að stytta vegalengdir fyrir þá sem vinna á svæðinu.
Heildaráhrif á umhverfi	Óveruleg	Neikvæð áhrif á náttúru og gróður eru metin lítil eða óveruleg. Skipulagið leiðir til styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins og stuðlar að styrkingu byggðar. Samfélagsáhrif eru metin jákvæð.

Niðurstaða töflu 2 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.



## 5. KYNNING, AFGREIÐSLA OG SAMÞYKKT

### 5.1. SAMRÁÐ OG KYNNING

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

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

### 5.2. UMSAGNARAÐILAR

Umsagnaraðilar eru Skipulagsstofnun, Umhverfisstofnun, Náttúrustofa Austurlands, Heilbrigðiseftirlit Austurlands (HAUST), Vegagerðin, Brunavarnir á Austurlandi, Land og skógur og Minjastofnun Íslands.

### 5.3. SAMÞYKKTIR

DEILISKIPULAG ÞETTA, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 41. GR. SKIPULAGSLAGA

NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT \_\_\_\_\_ ÞANN \_\_\_\_\_ 2024

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

MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL \_\_\_\_\_ 2024

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN

\_\_\_\_\_ 2024

---