



VÍÐIVELLIR YTRI I

DEILISKIPULAG FRÍSTUNDABYGGÐAR

DEILISKIPULAG – GREINARGERÐ OG UMHVERFISSKÝRSLA

VERKNÚMÉR: 02-705-001						
SKJALANÚMÉR: 02-705-001-G001						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 000						
000	16.03.2022	SSP	SSP	JFG		Fljótsdalshreppur
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	LÝSING	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMPYKKT	VERKKAUPI

Efnisyfirlit:

1. Almenn	3
1.1 Breytingar	3
1.2 Deiliskipulagssvæðið	3
1.3 Deiliskipulagsvinna	4
1.4 Aðkoma og staðsetning skipulagssvæðis	4
1.5 Eignarhald á skipulagssvæði	4
1.6 Landslag, veður og gróðurfar	4
1.7 Menningarminjar	5
2. Stefnumörkun	6
2.1 Tengsl við aðrar áætlanir	6
2.2 Landsskipulagsstefna	6
2.3 Aðalskipulag	6
2.4 Deiliskipulag	8
2.5 Náttúruminjaskrá	8
2.6 Leyfisveitingar	8
3. Skilmálar	9
3.1 Mæli- og hæðablöð - hnitakerfi	9
3.2 Landnýting	9
3.2.1 Byggingareitir	9
3.2.2 Stærð og hæð húsa	9
3.2.3 Þakform	10
3.2.4 Efnis- og litaval	10
3.2.5 Sorpgeymslur	10
3.2.6 Frágangur lóða og girðinga	10
3.2.7 Opin svæði	10
3.3 Samgöngur og veitur	10
3.3.1 Rafmagn	10
3.3.2 Fjarskipti	10
3.3.3 Vatn	11
3.3.4 Fráveita	11
3.3.5 Sorp	11
3.3.6 Kvaðir	11

3.3.7	Verkhraði	11
4.	Umhverfisáhrif.....	12
5.	Kynning, afgreiðsla og samþykkt.....	13
5.1	Samráð og kynning.....	13
5.2	Umsagnaraðilar.....	13
5.3	Samþykktir	13

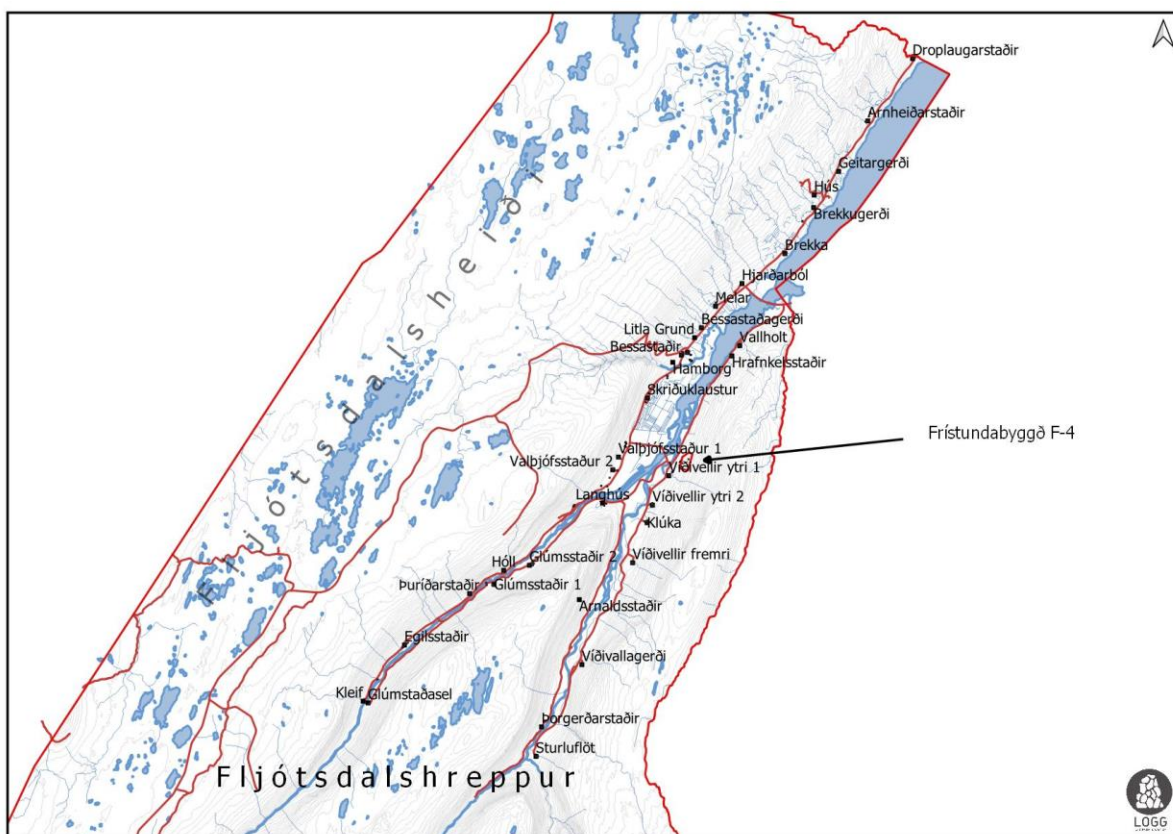
Til kynningar

1. ALMENNT

1.1 BREYTINGAR

Verði breytingar gerðar á skipulaginu, verður þeirra getið hér og þær auðkenndar með skýrum hætti, bæði í greinargerð og á uppdráttum.

Auglýst útgáfa skipulagsskilmála (tillaga) hefur útgáfunúmer 000. Samþykkt útgáfa fær nr. 001 o.s.frv.



Mynd 1 Staðsetning skipulagssvæðis

Kort: Logg slf.

1.2 DEILISKIPULAGSSVÆÐIÐ

Frístundabyggðin er í land Viðvalla ytri I í Fljótsdalshreppi. Landslagi er þannig háttað að upp frá þjóðvegi nr. 933 eru kjarri vaxnir hjallar og gengur gamalt berghlaup niður í hlíðina allt að 80 m hæðarlínu. Jaðar berghlaupsins er um 10 m hár og veitir gott skjól fyrir norðaustlægum áttum. Landið hefur áður verið nýtt til beitar. Svæðið er á hjöllum við jaðar hlaupsins í 75-140 m hæð. Á svæðinu hafa þegar verið byggðir þrír sumarbústaðir, á lóðum nr. 5, 8 og 13.

Afmörkun skipulagssvæðisins (mynd 1) er sýnd á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti (dags. 17022020 – útgáfa 006) sem unninn er eftir uppréttum loftmyndum. Stærð deiliskipulagssvæðisins er um 19,4 ha og lóðirnar eru 11.



Mynd 2 Afmörkun deiliskipulagssvæðis

Kort: Logg slf. / Loftmyndir ehf.

1.3 DEILISKIPULAGSVINNA

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á skipulagsuppdrætti. 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. Afmörkun skipulagssvæðisins er sýnd á meðfylgjandi skipulagsuppdrætti (dags. 16.03.22 – útgáfa 000) sem unninn er eftir uppréttum loftmyndum.

1.4 AÐKOMA OG STAÐSETNING SKIPULAGSSVÆÐIS

Aðkoma að svæðinu er af Fljótsdalsvegi (933), um 150 m norðan brúar yfir Kelduárkvísl.

1.5 EIGNARHALD Á SKIPULAGSSVÆÐI

Eignarhald skipulagssvæðisins er annars vegar í hönum eiganda Víðivalla ytri 1 og hins vegar lóðaeiganda innan skipulagssvæðisins.

1.6 LANDSLAG, VEÐUR OG GRÓÐURFAR

Í Náttúrumæraskrá Helga Hallgrímssonar segir um þetta svæði:

Víðivallagriðland hugsast ná yfir neðri hluta fjallshlíðar í landi Víðivalla ytri, utan og ofan bæja, er nú kallast Víðivelli ytri I og II. Mikill hluti þessa svæðis er skógi vaxinn frá fornu fari og kallast þar Víðivallaskógur. Þar er einnig að finna mjög stórgrýtt og sérkennilegt bergsil, klettahjalla, læki og smáfossa. Minjar eru af seljum, býlum og beitarhúsum. Þjóðtrú í sambandi við Grýlu. Nýlega er búið að skipulega sumarhúsabyggð í skógarjaðrinum við Urðarsel, í landi Víðivalla I, og leggja þangað veg í gegnum skóginn.

Urðin er afar stórgrýtt tungulaga holurð í hlíðinni utan við Víðivelli ytri (I), og myndar frambrún hennar höfða skammt ofan vegar. Urðin er skógi vaxin innan og ofantil. Engin teljandi brotskál fylgir þessu hlaupi, sem er óvenjulegt. Virðist sem berglag hafi skriðið til á hallandi undirlagi og brotnað upp. Líklega er urðin gott dæmi um hægfara bergsil sem er enn í gangi. Mórauðilækur hverfur í urðina, jafnan með jökulvatnslit, sem bendir til að urðin sé enn á hreyfingu. Yst og efst í hlaupinu er allbreið gjá, Tröllkarlsbotn, með firnastórum steinum og dröngum, vaxin birki- og reynitriám, hin fegursta náttúrusmíð. Stærsti drangurinn heitir Tröllkarl, var 10-15 m hár áður en hrundi af honum um 1950 (Ólafur Jónsson: Berghlaup. Ak. 1976, bls. 146.)

1.7 MENNINGARMINJAR

Fornleifaskráning hefur farið fram á svæðinu og er fylgiskjal með þessu deiliskipulagi, fylgiskjal nr. 1.

Urðarsel. Tóftir þessar eru friðaðar samkvæmt þjóðminjalögum og má því ekki raska þeim á neinn hátt. Þessa skal sérstaklega gætt við gerð leiksvæðis og lagningar vegar um svæðið.

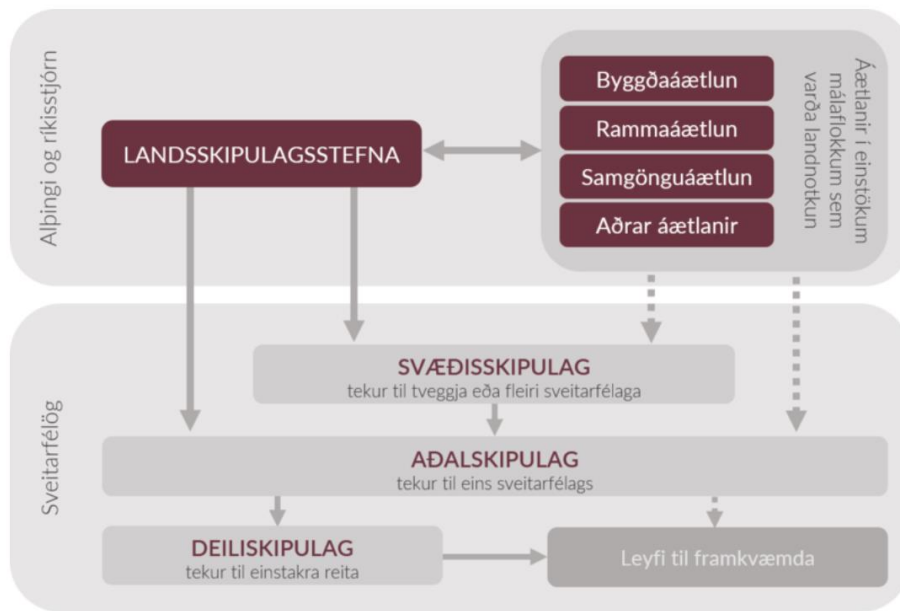
Reynt skal að halda vegum og öðrum mannvirkjum eins fjarri tóftunum og mögulegt er. Vegir skulu hvorki vera niðurgrafnir né upphækkaðir í næsta nágrenni tóftanna.

Ef í ljós koma áður óþekktar menningarminjar, verða framkvæmdir stöðvaðar uns skriflegt leyfi frá Minjastofnun Íslands fæst um að halda megi framkvæmdum áfram, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

2. STEFNUMÖRKUN

2.1 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Tengslum við aðrar áætlanir er best lýst með skýringarmynd (mynd 4) sem fengin er af www.landsskipulag.is/ og sýnir skýrt tengsl og ábyrgðaraðila.



Mynd 3 Tengsl frá landsskipulagi yfir í leyfi til framkvæmda. Mynd af 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

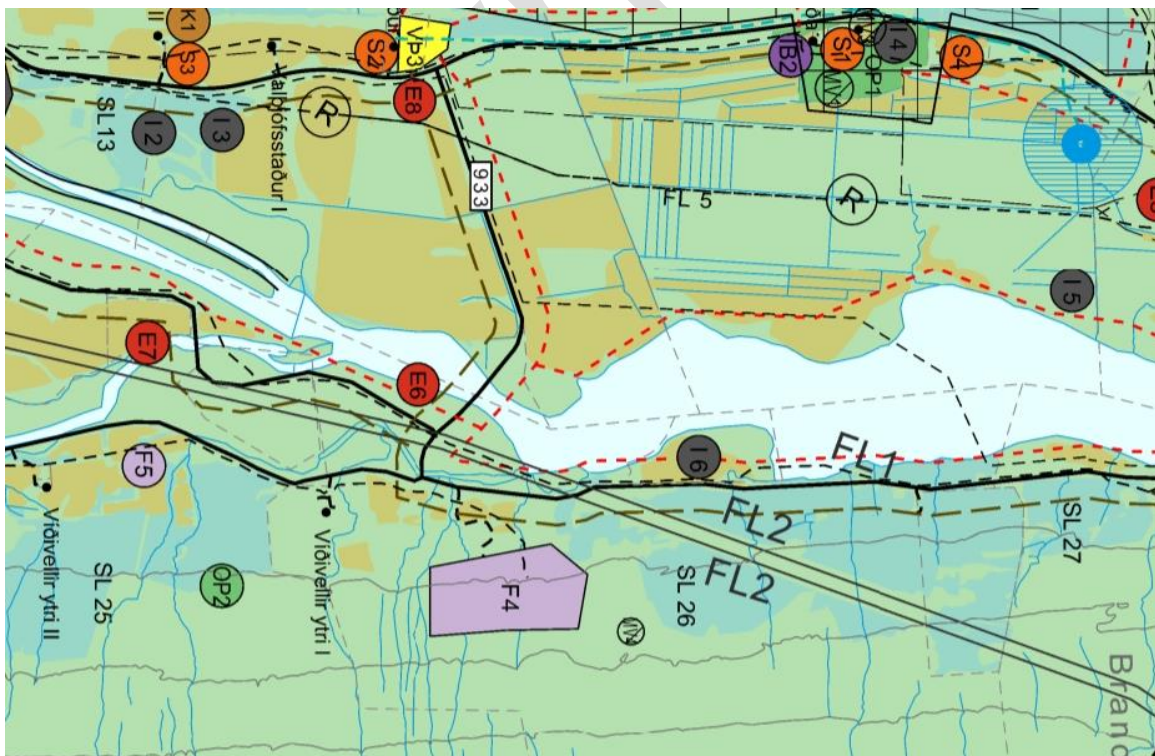
Í Aðalskipulagi Fljótsdalshrepp 2014-2030, í kafla 2.2.2 Frístundabyggð, stendur: Svæði fyrir frístundahús og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum (gr. 6.2.8 í skipulagsreglugerð).

Markmið aðalskipulags eru:

- Gæta skal umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir frístundabyggð. Frekari uppbygging á eldri frístundabyggðarsvæðum skal vera í samræmi við skipulag, en á nýjum svæðum skulu lóðir jafnan verða á stærðarbilinu 0,5-2 ha og nýtingarhlutfall skal ekki vera hærra en 0,03.
- Leyfilegt verði að byggja allt að þrjú sumarhús á landbúnaðarsvæðum á lögbýlum, sem eru stærri en 70 ha, án þess að skilgreina þurfi svæðið sem frístundabyggð í aðalskipulagi. Leitast skal við að fjölga sem minnst vegtengingum við stofnvegi og að taka ekki gott landbúnaðarland undir frístundabyggð.
- Yfirbragð byggðar taki mið af umhverfi og aðstæðum. Ekki er heimilt að koma fyrir vinnubúðagámum í því skyni að nýta þá sem frístundahús, nema að útlit þeirra og efnisvali sé breytt.

Leiðir:

- Við deiliskipulagsvinnu skal fara fram deiliskráning fornleifa og leita umsagnar Minjastofnunar Íslands.
- Frístundabyggð skal vera sem mest á samfelldum svæðum innan hveirrar jarðar, þannig að vegir og veitur nýtist sem best. Að jafnaði er gert ráð fyrir að um ¼ hluti lands á sumarhúsasvæðum verði til almennrar útivistar.
- Ákvæði verði sett í deiliskipulagi sem stuðli að vandaðri umhverfismótun, s. s. um umfang, form, efni, útlit og litaval nýbygginga.
- Taka skal tillit til landslags, söguslóða, gróðurfars og útsýnisstaða við skipulag frístundahúsabyggðar. Slík byggð skal þar sem það á við taka mið af yfirbragði sveitarinnar.



Mynd 4 Sveitarfélagsuppráttur A (1:150.000)

Kort: Landmótun

Deiliskipulagssvæðið er í Aðalskipulagi Fljótisdalshrepps 2014-2030 (kafli 2.2.2); merkt F-4. Á aðalskipulagsupprætti, byggðarupprætti mkv. 1:30.000, er svæðið sýnt rúmlega 20 ha að stærð eins og í greinargerð aðalskipulags.

2.4 DEILISKIPULAG

Ekkert deiliskipulag er til staðar fyrir svæðið og mun því deiliskipulagsgerðin ekki hafa áhrif á aðrar deiliskipulagsáætlanir.

2.5 NÁTTÚRUMINJASKRÁ

Engar skráðar náttúrminjar eru innan skipulagssvæðisins.

2.6 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.




Rekstur akstursbrauta er starfsleyfisskyldur skv. reglugerð nr. 785/1999 og starfsleyfi gefið út af Heilbrigðiseftirliti Austurlands (HAUST)

Lög nr.	Starfsemi	Reglugerðir sem um starfsemina gilda
93/1995 um matvæli	Vatnsveita	536/2001 um neysluvatn, 796/1999 um varnir gegn mengun vatns

3. SKILMÁLAR

Með þessu deiliskipulagi er verið að stuðla að samræmdu yfirbragði, þannig að ekki verði ómarkviss 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.*
-  *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. brúnum, gráum eða grænum tónum, sem falla vel að landslagi og umhverfi til að draga sem mest úr sýnilegum áhrifum í landslaginu.*

3.1 MÆLI- OG HÆÐABLÖÐ - HNITAKERFI

Ekki er áætlað að gerð verði mæli- og hæðablöð fyrir svæðið. Hnitakerfi á uppdrætti er ÍSNET93.





3.2 LANDNÝTING


3.2.1 Byggingareitir

Byggingarreitur er sýndur á uppdráttum. Hann er staðsettur minnst 10 m frá lóðamörkum og skulu byggingar vera staðsettar innan byggingarreita. Vanda skal frágang í kringum allar byggingar á svæðisins. Leggja skal áherslu á gott aðgengi og samræmi í heildarásýnd skipulagssvæðisins.

3.2.2 Stærð og hæð húsa

Hús skulu ekki vera stærri en 150 m² á frístundahúsalóðum og auk þess er leyft að byggja gestahús og/eða geymslu innan byggingarreits allt að 50 m² hvort um sig, svo stærðin í heild skal ekki vera meiri en alls 200 m² og nýtingarhlutfall má ekki fara yfir 0,02. Hús skulu vera einnar eða tveggja hæða og mesta hæð frá botnplötu upp á mæni er 3,5m á lóðum 1-4, en annars 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. Við hönnun mannvirkja skal ávallt gert ráð fyrir að eldur geti komið upp og því skal tryggt:

-  *Að viðstaddir geti yfirgefið mannvirkid í eldsvoða eða bjargast eftir öðrum leiðum.*
-  *Að öryggi björgunarliðs sé fullnægjandi.*
-  *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.*

Slökkvivatn er í Keldárkvísl sem rennur 500 m fyrir neðan svæðið og er vatnsmagnið um 12 m³/s að meðaltali samkvæmt gögnum Veðurstofu Íslands.

3.2.3 Pakform

Þök geta vera með rishalla eða einhalla. Á lóðum nr. 1, 2, 3 og 4 skal rishalli vera 5°-30°. Þök á lóðum 5-13 skulu hafa rishalla meiri en 5°.

3.2.4 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.

3.2.5 Sorpgeymslur

Ekki er gerð krafa um sorpgeymslur á lóðunum, en á lóð skal gert ráð fyrir aðstöðu fyrir sorptunnur með hliðsjón af reglum sveitarfélagsins um meðhöndlun og hirðingu sorps í dreifbýli. Svæði fyrir sorpgáma er sýnt á skipulagsupprætti.

3.2.6 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.

3.2.7 Opín svæði

Land það sem er innan svæðismarka og ekki er skilgreint sem lóðir, skal vera til sameiginlegra afnota fyrir eigendur sumarbústaða. Sameiginlegt leiksvæði er á norðurhluta reitsins, ofan við lóð nr. 1. Við hönnun og gerð leiksvæðis skal sérstakt tillit tekið til tóftanna (sjá kafla 1.7), þannig að engum spjöllum verði valdið.

3.3 SAMGÖNGUR OG VEITUR

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

3.3.1 Rafmagn

Rafmagn innan frístundasvæðis verður fengið frá grunneti Rarik. Rafstrengur verður lagður að lóðamörkum frá spennu.

3.3.2 Fjarskipti

Fjarskiptasamband er um farsímakerfi símafyrirtækja.

3.3.3 Vatn

Tveir kostir eru í skoðun, það er að finna góða uppsprettu sem mætti virkja eða bora eftir vatni í nágrenni lóðarinnar. Gert verður ráð fyrri slökkvivatni miðað við fyrirhugað byggingarmagn á svæðinu við hönnun vatnsveitu. Stutt er í vatn í Keldá sem rennur í 350 m fjarlægð frá svæðinu.

3.3.4 Fráveita

Byggja skal samveitu fyrir skólþ á svæðinu, a.m.k. frá lóðum 1-10. Á 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 við sumarbústaði.

Þess skal vandlega gætt á lóðum nr. 4 og 5 að rotþró sé staðsett sem næst suðvesturmörkum lóðanna og að siturlögn frá þeim sé þannig fyrir komið að engin hætta sé á mengun vatnsbólsins.

Rotþróin verður þjónustuð líkt og aðrar rotþrær sveitarfélagsins.

3.3.5 Sorp

Sorp er hirt af sveitarfélaginu. Áhersla verður lögð á að hvetja gesti til að flokka sorp og skilja það eftir í þar til gerðum ílátum. Stefnt er að virkri flokkun sorps, þar sem áhersla verður á endurvinnslu og að lágmarka magn til urðunar.

3.3.6 Kvaðir

Kvaðir eru á lóðum nr. 6-7 og 12 um aðgengi og afnot lagnaleiða til virkjunar og dreifingar neysluvatns.

3.3.7 Verkhraði

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. UMHVERFISÁHRIF

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Hins vegar verður gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum skipulagsins skv. 12. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Meginmarkmið aðalskipulags Fljótsdalshrepps 2014-2030 er að stefnt verði að því að afmarka núverandi og fyrirhuguð frístundasvæði og stuðla að því að nýting lands, auðlinda og mannauðs sé í samræmi við markmið sjálfbærrar þróunar.

Neikvæð áhrif á náttúru og gróður á framkvæmdarsvæðinu eru metin óveruleg, ef horft er til skipulagsvæðisins í heild til lengri tíma. Skipulagið leiðir til styrkingar tekjustofna sveitarfélagsins og stuðlar að styrkingu byggðar, þar sem eftirspurn eftir afþreyingu og þjónustu er að aukast. Samfélagsáhrif eru metin jákvæð.

Sjónræn áhrif á landslag verða lítil, þar sem byggingar munu falla vel inn í landslagið og þær langt frá vegum þar sem fólk er á ferli.

Umferð mun lítið eitt aukast á vegum, en áhrifin verða óveruleg. Framkvæmdin mun ekki hafa áhrif á friðlýstar minjar og skipulagið gerir ráð fyrir að raski verði haldið í lágmarki og það bætt með gróðri sem líkist sem mest þeim gróðri sem er á svæðinu.

5. KYNNING, AFGREIÐSLA OG SAMÞYKKT

5.1 SAMRÁÐ OG KYNNING

Tillaga í vinnslu verður kynnt vor 2022, 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. 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, Minjastofnun Íslands og Skógræktin.

5.3 SAMÞYKKTIR

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

NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT _____ ÞANN _____ 2022

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 2022

MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL _____ 2022

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 2022
