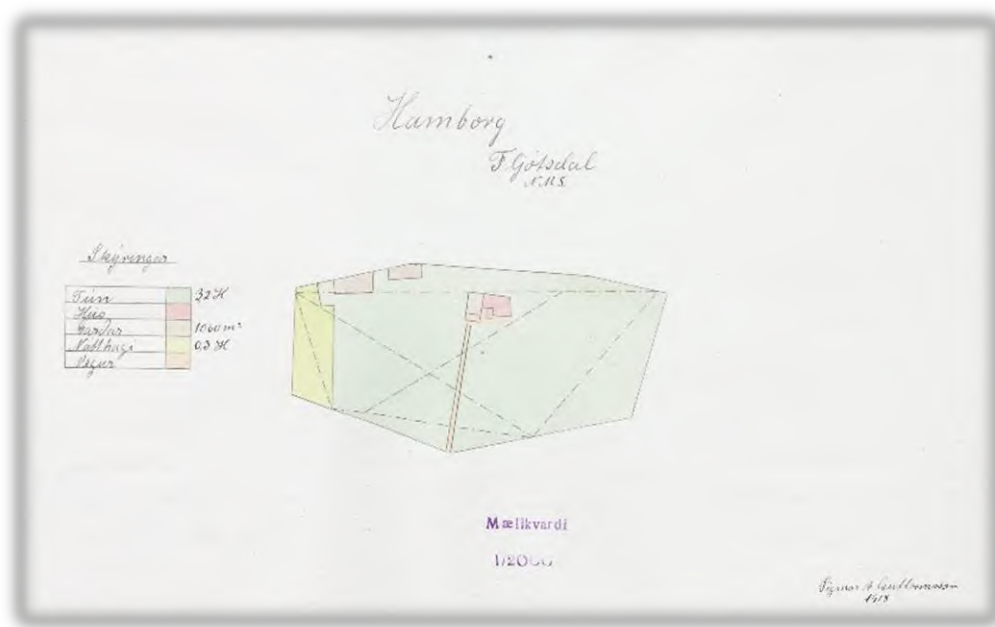




## Deiliskipulag íbúðabyggðar í Hamburg í Fljótsdal

### Greinargerð og umhverfisskýrsla

|                              |            |        |          |       |          |                   |
|------------------------------|------------|--------|----------|-------|----------|-------------------|
| VERKNÚMÉR: 02 705 003        |            |        |          |       |          |                   |
| SKJALANÚMÉR: 02 705 003 G001 |            |        |          |       |          |                   |
| NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 000       |            |        |          |       |          |                   |
| 000                          | 27.3.2025  | SSP    | SSP      | KB    | HG       | Fljótsdalshreppur |
| 003                          | 2.12.2024  | SSP    | SSP      | JFG   | HG       | Fljótsdalshreppur |
| 002                          | 04.09.2024 | SSP    | SSP      | JGF   |          | Fljótsdalshreppur |
| 001                          | 15.11.2023 | SSP    | SSP      | JGF   |          | Fljótsdalshreppur |
| ÚTGÁFA                       | DAGS. ÚTG  | LÝSING | HÖFUNDUR | RÝNIR | SAMÞYKKT | VERKKAUPI         |

## EFNISYFIRLIT

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| EFNISYFIRLIT .....                                  | 1  |
| 1. ALMENNT .....                                    | 5  |
| 1.1. Áform sveitarfélagsins .....                   | 5  |
| 1.2. Staðhættir og umhverfi .....                   | 6  |
| 1.3. Staða í skipulagi og fyrirhuguð breyting ..... | 6  |
| 1.4. Deiliskipulagssvæðið .....                     | 6  |
| 1.5. Deiliskipulagsvinna .....                      | 6  |
| 1.6. Aðkoma og staðsetning skipulagssvæðis .....    | 7  |
| 1.7. Eignarhald á skipulagssvæði .....              | 7  |
| 1.8. Landslag, veður og gróðurfar .....             | 7  |
| 1.9. Menningarminjar .....                          | 7  |
| 2. STEFNUMÖRKUN .....                               | 9  |
| 2.1. Tengsl við aðrar áætlanir .....                | 9  |
| 2.2. Landsskipulagsstefna .....                     | 9  |
| 2.3. Aðalskipulag .....                             | 9  |
| 2.4. Náttúruminjaskrá .....                         | 10 |
| 2.5. Leyfisveitingar .....                          | 10 |
| 3. SKILMÁLAR .....                                  | 11 |
| 3.1. Gæðakröfur .....                               | 11 |
| 3.2. Mæli- og hæðablöð - hnitakerfi .....           | 11 |
| 3.3. Aðaluppdrættir .....                           | 12 |
| 3.4. Landnýting .....                               | 12 |
| 3.4.1. Lóðir .....                                  | 12 |
| 3.4.2. Byggingareitir .....                         | 12 |
| 3.4.3. Stærð og hæð húsa .....                      | 13 |
| 3.4.4. Fjöldi íbúða .....                           | 13 |
| 3.4.5. Einbýlihus (E-I) .....                       | 14 |
| 3.4.6. Einbýlihus (E-2) .....                       | 14 |
| 3.4.7. Parhús (P) .....                             | 14 |
| 3.4.8. Skemma eða hesthús .....                     | 14 |
| 3.4.9. Efnis- og litaval .....                      | 15 |
| 3.4.10. Sorpgeymslur .....                          | 15 |
| 3.4.11. Frágangur lóða og girðinga .....            | 15 |
| 3.5. Samgöngur og veitur .....                      | 16 |
| 3.5.1. Rafmagn .....                                | 16 |
| 3.5.2. Fjarskipti .....                             | 16 |
| 3.5.3. Vatn .....                                   | 16 |
| 3.5.4. Fráveita .....                               | 16 |
| 3.6. Kvaðir .....                                   | 17 |
| 3.7. Dýrahald .....                                 | 17 |
| 3.8. Verkhraði .....                                | 17 |
| 4. UMHVERFISMAT .....                               | 18 |

|      |                                       |    |
|------|---------------------------------------|----|
| 5.   | KYNNING, AFGREIÐSLA OG SAMÞYKKT ..... | 19 |
| 5.1. | Samráð og kynning .....               | 19 |
| 5.2. | Umsagnaraðilar .....                  | 19 |
| 5.3. | Samþykktir .....                      | 19 |

## Breytingarsaga deiliskipulagsins

Eftir að umsagnir bárust hafa verið gerðar breytingar á texta greinargerðar og skipulagsuppdrætti og þær eru eftirtaldar: Vísað er í gámasvæði sem er á Valþjófsstaðamelum í kafla 3.4.10.

Í kafla 3.5.4 er eftirfarandi texta bætt inn: ... þegar sameiginlegt fráveitukerfi verður komið á skulu rotþrær eða annar hreinsibúnaður fráveitu innan lóða, verða fjarlægður.

Lóð fyrir spennistöð hefur verið bætt inn á skipulagið við hlið lóðar fyrir hreinsistöð.

Búið er að breyta 2 frístundalóðunum í íbúðarlóðir

Í kafla 3.5.3 hefur hluta textans verið uppfærður og nú stendur: Kalt vatn verður fengið úr vatnsveitu frá borholu við Bessastaðaá. Borholan er sýnd á uppdrætti og verður hluti af vatnsveitu Fljótisdals sem kemur til með að þjónusta stærra svæði en íbúðabyggðina. Sveitarfélagið gerir breytingu á nálægðu vatnsverndarsvæði samhliða hönnun vatnsveitu.

Í kafla 3.7 var eftir farandi texta bætt inn: Sveitarstjórn mun gera sérstaka samþykkt um dýrahald á skipulagssvæðinu.

Lóð 1 hefur verið breytt í þjónustulóð sökum nálægðar við þjóðveg en lóð 7 breytt í parhúsaloð byggingareitum á lóðum 3 og 5 hefur verið breytt af sömu ástæðum. Lóðir fyrir hreinsivirki og spennu færðar vestur fyrir götuna. Þetta er gert með hlið sjón af skipulagsreglugerðar gr. 5.3.2.5:

*d. Fjarlægð milli bygginga og vega.*

Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Aðrar byggingar skal ekki staðsetja nær stofn- og tengivegum og öðrum þjóðvegum og almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Heimilt er að víkja frá þessum ákvæðum þegar um er að ræða verslunar- og þjónustubyggingar en gæta skal ákvæða vegalaga um veghelgunarsvæði.

## Deiliskipulag íbúðabyggðar í Hamborg í Fljótisdal – Viðbrögð við athugasemdum

Skipulagsstofnunar – Umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 12. júlí 2024.

Í athugasemdum Skipulagsstofnunar í bréfi dags. 10. október 2024 kom m.a. fram að stofnunin teldi að ekki hefði verið brugðist með fullnægjandi hætti við athugasemdum í umsögn Minjastofnunar Íslands við deiliskipulagstillöguna.

Byggingar- og skipulagsnefnd sveitarfélagsins tók athugasemdir Skipulagsstofnunar fyrir á fundi sem haldinn var þann 16. október 2024 og bókaði:

„Byggingar- og skipulagsnefnd telur að í ljósi niðurstöðu fornleifaskráningar og umsagnar Minjastofnunar er rétt að ákvörðun um framhald fornleifarannsóknar verði gerð með hliðsjón af því sem kemur í ljós þegar grafinn verður könnunarskurður á bæjarstæði Hamborgar 3157-1.“

Fyrir liggur að árið 2008 var gerð fornleifakönnun á Bessastöðum í Fljótisdal, sem Hamborg var byggð út úr, í tengslum við vegagerð. Könnunin var unnin af Guðnýju Zoëga og ritstýrt af Steinunni Kristjánsdóttur. Við vinnslu hennar voru grafnir tíu skurðir á þingvöllum við Bessastaðahaug en umrætt vegstæði lá skammt frá fyrirhugaðri íbúðabyggð í sama gamla árfarvegi. Niðurstaða fornleifakönnunarinnar var eftirfarandi:

„Allir skurðirnir voru með svipaða afstöðu jarðlaga og virðist sem þarna hafi fyrrum verið árfarvegur, enda merki um ár- eða lækjarmöl milli jarðlaga. Einu fornleifarnar sem vart varð við í skurðunum var koladreif í skurði 1 og torf og grjót neðan gjóskulags frá 1875 í skurði 3. Þetta torf virðist ekki vera í tengslum við neinar byggingar og myndar ekki greinilega vegghleðslu.

Að mati minjavarðar gáfu könnunarskurðir þessir ekki tilefni til frekari fornleifarannsóknar í vegstæðinu.“

Með hliðsjón af framangreindri fornleifakönnun svo og niðurstöðu fornleifaskráningar samþykkir sveitarstjórn afgreiðslu byggingar- og skipulagsnefndar frá 16. október 2024 um að framhald fornleifarannsókna á umræddu deiliskipulagssvæði skuli ráðast af því sem í ljós kemur í könnunarskurði sem grafinn verði í bæjarstæði Hamborgar 3157-1.

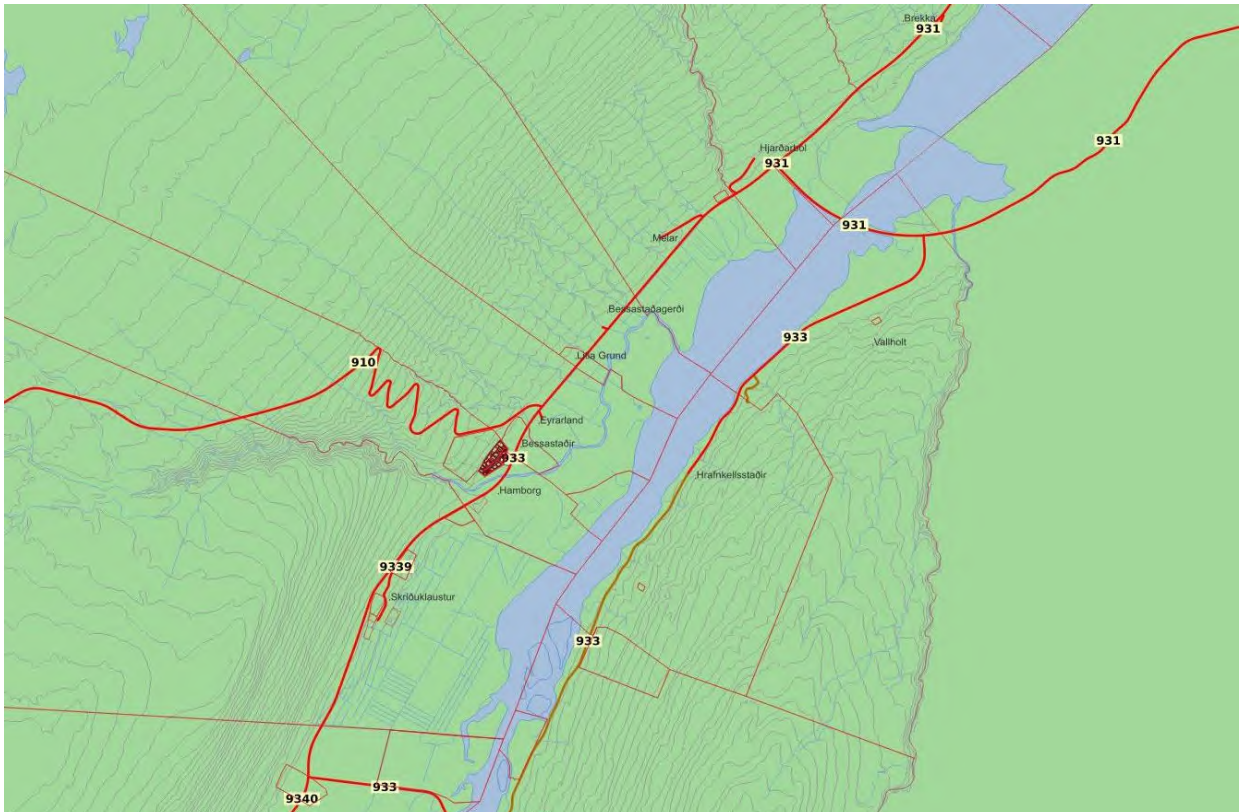
Bókun tekin til umræðu í sveitarstjórn Fljótshrepps þann 24.10. 2024 og samþykkt.

**Þann 4.2.2025 samþykkti sveitarfélagið afgreiðslu byggingar- og skipulagsnefndar Fljótshrepps frá 3.2.2025 um umsögn Minjastofnunar og þar var samþykkt að:**

- Uppfæra uppdrátt þar sem línur vantaði á kindagötu og heimreið
- Texti í kafla 1.9. var uppfærður
  - *Framkvæmdareftirlit fornleifafræðings skal hafa á skipulagssvæðinu þegar framkvæmdir hefjast í því skyni að unnt verði að skrá og varveita fornminjar komi þær í ljós.*
  - *Átján friðaðar fornleifar*
  - *Tafla verður uppfærð*
  - *1. Mgr. 22 gr. „Friðhelgað svæði umhverfis aðrar fornleifar, sem ekki eru friðlýstar en njóta friðunar, skal vera 15 metrar nema annað sé ákveðið.*
- Texti í kafla 4 var uppfærður:
  - *og ekki verið gengið á þekktar fornleifar enda er lagt til að fornleifafræðingur hafi með höndum framkvæmdareftirlit þar sem þörf er á.*

## 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 fyrirliggjandi aðalskipulagsbreytingu.



Mynd 1 Rauði ramminn sýnir hvar svæði er fyrirhugað í Fljótstal, á gatnamótum Austurleiðar (nr. F910) og Fljótalsdalsvegur (nr. 933).

### 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 verði 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 Hamborgar í Fljótsdalshreppi. Afmörkun skipulagssvæðisins (mynd 1) er sýnd á meðfylgjandi skipulagsuppdraetti (dags. 27.3.2025 – útgáfa 000), sem unninn er eftir uppréttum loftmyndum. Stærð deiliskipulagssvæðisins er um 9,3 ha.

## 1.5. DEILISKIPULAGSVINNA

Deiliskipulagið er sett fram í greinargerð og á skipulagsuppdraetti. 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 Fljótsdalsvegur og heimreiðar að Bessastöðum.

#### 1.7. EIGNARHALD Á SKIPULAGSSVÆÐI

Fljótsdalshreppur hefur gert leigusamning við landeigendur Hamborgar.



Mynd 3 Fornleifar innan skipulagssvæðisins

Kort: Sk. Smári

#### 1.8. LANDSLAG, VEÐUR 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. Átján 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 Skráðar fornleifar á deiliskipulagssvæðinu

| Nr      | Tegund             | Sjáanlegt        | Heimild              | Staðsetning<br>v/framkvæmda | Hætta á<br>röskun |
|---------|--------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|
| 3157-1  | Bæjarstæði         | Greinanlegt      | Heimild um mannvirki | Útan 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 | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-5  | Gripahús           | Illgreinanleg    | Heimild um mannvirki | Innan framkvæmdarsvæðis     | Já                |
| 3157-6  | Gripahús/aftökust  | Greinanleg       | Heimild um mannvirki | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-7  | Fjárhús            | Greinanleg       | Mannvirki            | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-8  | Náttugi            | Greinanleg       | Hleðsla              | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-9  | Rétt               | Greinanleg       | Hleðsla              | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-10 | Aftökumínjar       | Ekki greinanlegt | Heimild              | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-11 | Girðing            | Greinanleg       | Hleðsla              | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-12 | Beðaslétt          | Greinanleg       | Jarðræktarsvæði      | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-13 | Leið (kindastígur) | Greinanleg       | Vegur                | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-14 | Leið (heimreið)    | Illgreinanleg    | Vegur                | Innan framkvæmdarsvæðis     | Já                |
| 3157-15 | Óþekkt             | Greinanleg       | Þrist                | Útan skipulags              | Nei               |
| 3157-16 | Trjágarður         | Greinanleg       | Jarðræktarsvæði      | Útan framkvæmdarsvæðis      | Nei               |
| 3157-17 | Matjurtagarður     | Sést ekki        | Heimild um mannvirki | Innan skipulags             | Já                |
| 3157-18 | Náttugi            | Sést ekki        | Heimild um mannvirki | Innan skipulags             | Já                |

Meirihluti minjanna er talinn vera frá tímabilinu 1800-1912 eða yngri og eru margar þeirra þegar horfnar af yfirborði jarðar vegna sléttunar. Þar sem heimildir benda til þess að eyðibýli hafi áður verið á bæjarstæði Hamborgar 3157-1 skal haft framkvæmdareftirlit til að meta hvort fornminjar reynist undir sverði auk þess sem grafnir verði könnunarskurðir undir Gálgakletti 3157-10 og hjá 3157-6 (gripahúsi/aftökustað), þar sem fundist hafa fornleifar á öðrum aftökustöðum á landinu og því gætu dysjar dæmdra einstaklinga leynst þar undir sverði. Fornleifafræðingur skal hafa eftirlit með framkvæmdum á skipulagssvæðinu í því skyni að unnt verði að skrá og varðveita fornminjar komi þær í ljós.

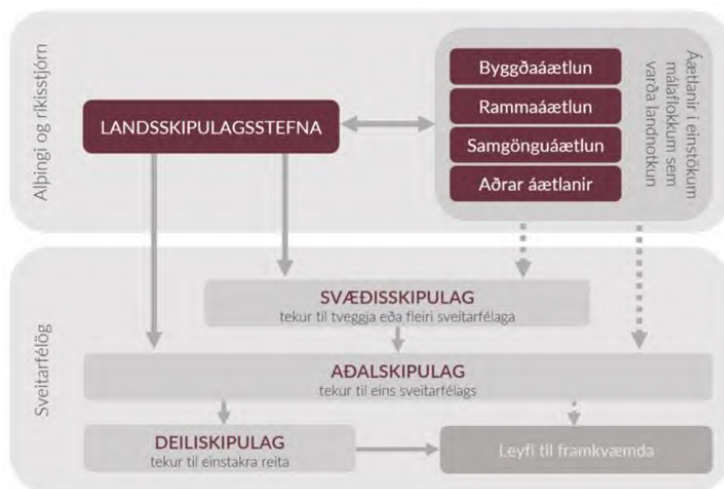
Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga nr. 80/2012 sem er svohljóðandi: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang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

Ráðgert er að segja sögu menningarminja á skipulagssvæðinu með uppsetningu á upplýsingaskiltum og merkingum.

## 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 bættar samgöngur og tækniþróunir í samskiptum.

**Markmið aðalskipulags eru:**

Stuðlað verði að hagkvæmri þróun íbúðabygginga með það að markmiði að auðvelda fólki að setjast að á heimaslóð. Gæta skal umhverfissjónarmiða við skipulagningu nýrra svæða fyrir íbúðabyggingu. Íbúðabygging 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.

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

#### **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. 123/2010 og lögum um menningarminjar nr. 80/2012 .

### 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 ýrtruðu 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 húsnæðis hvað snerti innri gerð, form og útlit, þannig að byggingar á svæðinu geti talist 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 - HNITAKERFI

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 frárennslislagna.

### 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 20 einbýlishúsalóðir, 3 einbýlis/parhúsalóðir, 1 parhúsalóðir og 2 lóðir fyrir veitur (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 þeirra 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 lóðarmörkum að götu með girðingu, jarðmönum 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 það sé afmarkað með skjólgirðingu eða gróðurskjólbelti. Ekki má losa umframefni af lóð á skipulagssvæðinu án samþykkis byggingarfulltrúa.

Minjastofnun Íslands ákveður hvort og hvaða mótvægisáðgerða er þörf vegna fornleifa á svæðinu í samráði við sveitarfélagið.

#### 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 l  marksfjarl  g  ir    næsta h  s.

Vanda skal frágang    kringum allar byggingar    svæðinu. Leggja skal áherslu    gott    gengi og samræmi    heildar  s  nd skipulagssvæðisins.

### 3.4.3. STÆRÐ OG H  Ð H  SA

Nýtingarhlutfall l   a skal ekki fara yfir 0,35 heildar byggingarmagns. H  s skulu vera einnar eða tveggja hæða og mesta h    frá botnplötu upp    m  ni vera 7,0 m. Heimilt er    reisa gróðurhús    öllum lóðum, en stærð þeirra má ekki fara yfir 50 má.   ll h  s    skipulagssvæðinu skulu falla vel    landinu og húsum neðar    landinu komið þannig fyrir    þau skerði sem minnst útsýni   r húsum    lóðum sem eru ofar. Þr   bílastæði skulu vera    hverri l   .

### 3.4.4. FJÖLDI ÍBÚÐA

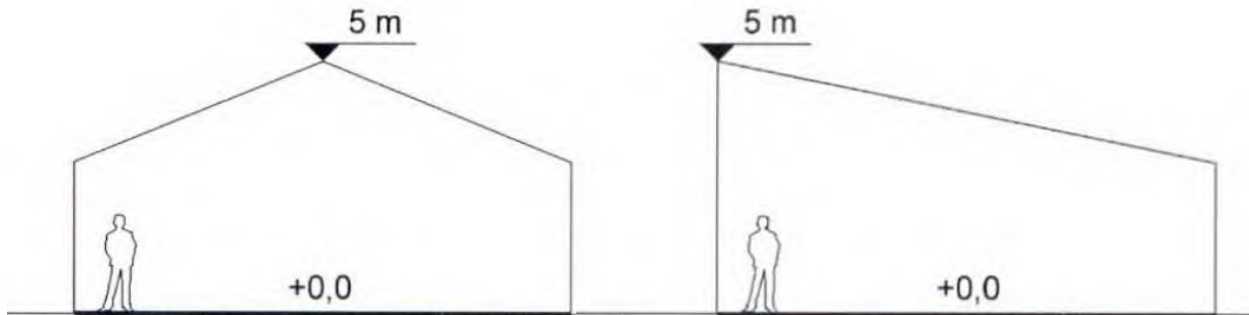
Skipulagið gerir ráð fyrir 24 íbúðum    svæðinu.

Tafla 2 Lóðir, húsagerð, stærðir og byggingarmagn

| Lóð nr | Teg                     |   b   ir | H   ir | Skemma hesthús | Stærð l   a | Nýtingarhlutfall | Byggingarmagn má |
|---------|-------------------------|----------|--------|-----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 1       |   j  nustul             | 0        | 1      | Nei             | 2010          | 0.35              | 704               |
| 2       |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | J               | 3196          | 0.35              | 1119              |
| 3       |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 1594          | 0.35              | 558               |
| 4       |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | Nei             | 1734          | 0.35              | 607               |
| 5       |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 2076          | 0.35              | 727               |
| 6       |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | J               | 3614          | 0.35              | 1265              |
| 7       |   inb  li (E-I)/Parhús | 2        | 1      | Nei             | 1630          | 0.35              | 571               |
| 8       |   inb  li (E-I)/Parhús | 2        | 2      | J               | 2560          | 0.35              | 896               |
| 9       |   inb  li (E-I)/Parhús | 2        | 1      | Nei             | 2530          | 0.35              | 886               |
| 10      |   inb  li (E-I)/Parhús | 2        | 1      | Nei             | 1993          | 0.35              | 698               |
| 11      |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 1007          | 0.35              | 352               |
| 12      |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | J               | 3447          | 0.35              | 1206              |
| 13      |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 669           | 0.35              | 234               |
| 14      |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | Nei             | 1809          | 0.35              | 633               |
| 15      |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 512           | 0.35              | 179               |
| 16      |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | Nei             | 1162          | 0.35              | 407               |
| 17      |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 811           | 0.35              | 284               |
| 18      |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | Nei             | 876           | 0.35              | 307               |
| 19      |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 971           | 0.35              | 340               |
| 20      |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | Nei             | 1021          | 0.35              | 357               |
| 22      |   inb  li (E-I)         | 1        | 1      | Nei             | 936           | 0.35              | 328               |
| 24      |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | J               | 6544          | 0.1               | 654               |
| 26      |   inb  li (E-I/E-II)    | 1        | 2      | J               | 6544          | 0.1               | 654               |
| H 1     | Spennir/Rarik           | 0        | 0      | Nei             | 117           |                   |                   |
| H 2     | Hreinsivirk             | 0        | 0      | Nei             | 369           |                   |                   |



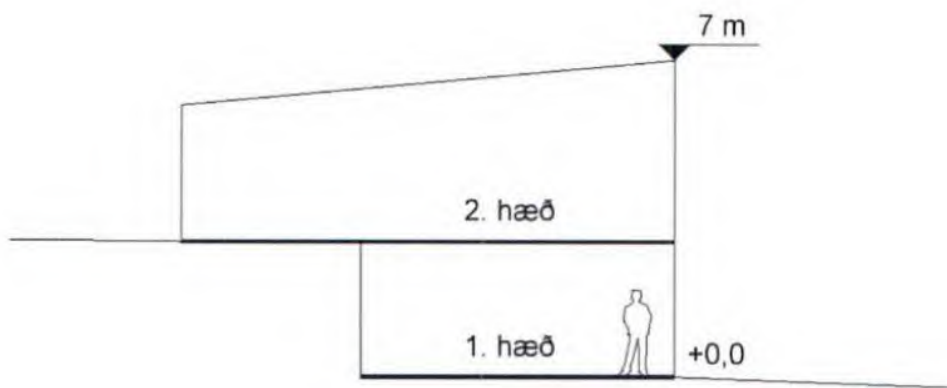
#### 3.4.5. EINBÝLIHÚS (E-I)



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

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. Ekki eru settar fram aðrar sérstakar kvaðir um efnisval húsa umfram það sem reglugerðir um byggingar og brunamál kveða á um. Hús skulu 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 á endurvinnslu og að lágmarka magn til urðunar. Gámasvæði er staðsett á Valbjófsstaðamelum, þar sem hægt verður að losna við það sorp sem ekki verður hægt að setja í þær tunnur sem verða við húsinn.

#### 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 hætta 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 undanþegin 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 þeirrar 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 veltenging að svæðinu af Fljótsdalsvegi nr. 933. Engar merktar göngu- eða reiðleiðir eru á svæðinu.

#### **3.5.1. RAFMAGN**

Rafmagn innan svæðisins verður fengið frá grunnneti Rarik. Lóð fyrir spennistöð er merkt H 1 og þarf að láta mannvirki falla vel að umhverfinu og klæða t.d. með timbri. Lagnaleið er sýnd á uppdrætti.

#### **3.5.2. FJARSKIPTI**

Fjarskiptasamband er um farsímakerfi símafyrirtækja og ljósleiðari af grunnneti sveitarfélagsins verður lagður innan svæðisins og er gert ráð fyrir að aðstaða fyrir ljósleiðarabrunn/skúr verði á lóð merkt H 2.

#### **3.5.3. VATN**

Kalt vatn verður fengið úr vatnsveitu frá borholu við Bessastaðaá. Borholan er sýnd á uppdrætti og verður hluti af vatnsveitu Fljótsdals sem kemur til með að þjónusta stærra svæði en íbúðabyggðina. Sveitarfélagið gerir breytingu á nálægðu vatnsverndarsvæði samhliða hönnun vatnsveitu. Slökkvivatn er í Bessastaðaá, sem rennur 150 m fyrir innan svæðið og er vatnsmagnið um 3 m<sup>3</sup>/s að meðaltali skv. gögnum Veðurstofu Íslands.

#### **3.5.4. FRÁVEITA**

Byggja skal samveitu fyrir skólp á svæðinu (lóð merkt H 2) skv. 13. gr reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. 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 og þegar sameiginlegu fráveitukerfi verður komið á, skulu rotþrær eða annar hreinsibúnaður fráveitu innan lóða fjarlægður. Farið skal í einu og öllu eftir leiðbeiningum hlutaðeigandi umsagnaraðila og ráðgjafa um rotþrær. Rotþróin/hreinsistöðin verður þjónustuð líkt og aðrar rotþrær

sveitarfélagsins. Við gerð fráveitu skal tryggja að ofanvatn verði ekki leitt inni fráveitukerfið og að það geti annað hesthúsum sem eru leyfð á lóðum 2, 6, 8 og 12.

### 3.6. KVAÐIR

Hesthús og hestagerði skal vera í a.m.k. 5 m fjarlægð frá lóðamörkum aðliggjandi lóða. Steypt yfirbyggð taðpró 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 taðpró. Lóðarhafar skulu tæma þær reglulega og áður en þær fyllast. Hreinsun hesthúsa og taðpróa skal vera með þeim hætti að ekki stafi af óþrifnaður. Sigvatn frá þeim skal leitt í fráveitu. Taðprær skulu ætíð tæmdar strax þegar 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 taðpró 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 lausa-ganga búfjár innan svæðisins er bönnuð. Sveitarstjórn mun gera sérstaka samþykkt um dýrahald á skipulagssvæðinu.

### 3.8. 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. 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 ásjúnd        | Lítill       | Byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásjúnd þess, en gerð er krafa um að þær verði látnar falla vel að landslagi og umhverfi.                                                               |
| Minjar                    | Óveruleg     | Gerð er fornleifaskráning og skipulagið mun aðlagja sig að þeim menningarminjum 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 tilfelli 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 lítill 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 og ekki verið gengið á þekktar fornleifar enda er lagt til að fornleifafræðingur hafi með höndum framkvæmdareftirlit þar sem þörf er á. 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.

Kynning tillögu á vinnslustigi var frá 22.05.2024 til 12.07.2024 og var aðgengileg á skrifstofu og vef sveitarfélagsins og eining í Skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

### 5.2. UMSAGNARAÐILAR

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

### 5.3. SAMÞYKKTIR

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

NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT \_\_\_\_\_ ÞANN \_\_\_\_\_ 202\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ \_\_\_\_\_ 202\_

MEÐ ATHUGASEMDAFRESTI TIL \_\_\_\_\_ 202\_

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

\_\_\_\_\_ 2025

---