



ÚLFSSTAÐAHOLT- FRÍSTUNDABYGGÐ Í LANDI ÚLFSSTAÐA

Greinargerð og umhverfisskýrsla

25.10.2022



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulag þetta sem auglýst hefur verið skv. 40. og 41. gr.

skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af heimastjórn

Fljótsdalshéraðs þann _____

F.h. Múlaþings

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrest til _____

Deiliskipulagstillagan öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
1.1 Skipulagssvæðið og staðhættir	4
1.2 Kortagrunnar	4
1.3 Skipulagsgögn	4
FORSENDUR	5
2.1 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs	5
2.2 Deiliskipulag	5
2.3 Minjar	5
SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR	6
3.1 Aðkoma	6
3.2 Lóðir	6
3.3 Byggingarreitir	6
3.4 Húsagerðir, stærðir, form og útlit	6
3.5 Svæði utan lóða	6
3.6 Bílastæði	7
3.7 Veitur	7
3.8 Frárennsli	7
3.9 Sorp	7
3.10 Brunavarnir	7
UMHVERFISSKÝRSLA	8
KYNNING OG SAMRÁÐ	8

MYNDASKRÁ

Mynd 1. Sveitarfélagsuppdráttur B, Aðalskipulags Fljótsdalshéraðs 2008-2028, rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis. 5

INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið og staðhættir

Deiliskipulagið tekur til svæðis sem kallast Úlfsstaðaholt og er innan jarðarinnar Úlfsstaða (*landnr. 157555*). Skipulagssvæðið er um 4,5 ha og er staðsett rétt norðan við túnin á Úlfsstöðum í skógivöxnum slakka sem hallar á móti suðri. Svæðið er skammt austan gatnamóta Skriðdals- og Breiðdalsvegur (*nr.95*) og sunnan Einarstaðavegar, sem er aðkomuvegur að frístundabyggð að Einarstöðum og Úlfsstaðaskógi.

Svæðið er u.þ.b. 150 m breitt frá norðri til suðurs og 350 m langt frá austri til vestur. Á suðurmörkum svæðisins rennur lítill lækur í mýrardragi en svæðið hefur verið ræst fram að hluta. Engar byggingar eru innan svæðisins og engin náttúruyfyrirbæri skv. náttúrumæraskrá Fljótsdalshéraðs.

Með deiliskipulaginu skapast lóðir fyrir 12 frístundahús, sem ætlaðar eru til sölu á opnum markaði. Góðir útivistarmöguleikar eru í næsta nágrenni; gönguleiðir um Úlfsstaðaskóg og fjöll og dali Skriðdals og örstutt er síðan í aðra þjónustu á Egilsstöðum.

Ríkjandi vindáttir eru eins og annars staðar á Mið-Héraði, norðaustan og suðvestan áttir.

1.2 Kortagrunnar

Skipulagsuppdráttur er teiknaður eftir loftmyndum frá Loftmyndum ehf. og kortagrunnum sveitarfélagsins. Hnitakerfi er í ISN93 ásamt IS50 gögnum.

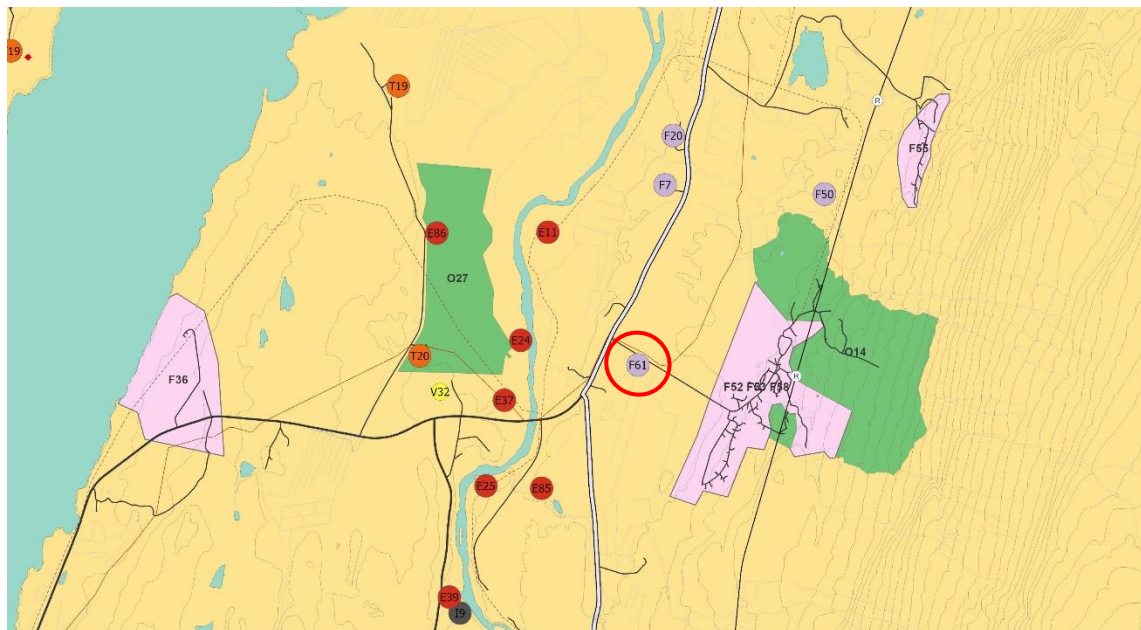
1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000
- II. Skýringaruppdráttur í mkv. 1:10.000
- III. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

FORSENDUR

2.1 Aðalskipulag Fljótshálsa

Svæðið er skilgreint sem landbúnaðarland í gildandi Aðalskipulagi Fljótshálsa 2008-2028. Samhliða deiliskipulagi þessu er gerð breyting á aðalskipulagi þar sem svæðinu er breytt úr landbúnaðarlandi í frístundabyggð, F61 - Úlfstaðaholt.



Mynd 1. Sveitarfélagsuppráttur B, Aðalskipulags Fljótshálsa 2008-2028, rauður hringur sýnir staðsetningu svæðis.

2.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en í hlíðinni skammt austan við svæðið eru í gildi deiliskipulög fyrir frístundabyggð við Einarstaði og í Úlfstaðaskógi.

2.3 Minjar

Engar þekktar fornleifar eru á svæðinu en skv. 16. gr. í lögum um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá deiliskipulagi.

Í athugasemd Minjastofnunar Íslands við skipulagslýsinguna, kom fram að minjavörður Austurlands skoðaði svæðið og niðurstaða hans var:

Minjavörður hefur kynnt sér fyrirbyggjandi heimildir og tekið svæðið út á vettvangi. Ekki er talin þörf á frekari skráningu þess. Innan skipulagssvæðisins er einn hugsanlegur minjastaður og mun minjavörður koma uppmælingum hans áleiðis.

Minnt er á að finnist áður óþekktar minjar við framkvæmdir ber að tilkynna það Minjastofnun Íslands í samræmi við lög nr. 80/2012.

SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

3.1 Aðkoma

Aðkoma er frá aðkomuvegi að Einarstöðum og Úlfsstaðaskógi. Gert er ráð fyrir þremur tengingum inn á svæðið og þjónar ein þeirra aðeins einni lóð. Rúmir 200 m eru frá gatnamótunum við Skriðdals- og Breiðdalsveg og að fyrstu veltengingu, annars er fjarlægð u.þ.b. 100-120 m á milli tenginganna.

3.2 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti og eru stærðir lóða skráðar. Innan deiliskipulagsins eru 12 lóðir u.þ.b. 3000 m² hver.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar.

3.3 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og skulu frístundahús standa innan þeirra. Ytri byggingarreitur er 7,5 m frá lóðarmörkum en innan hans mega aðrar byggingar á lóðinni standa, sem taldar eru í kafla 3.4.

3.4 Húsagerðir, stærðir, form og útlit

Á hverri lóð er heimilt að byggja allt að 120 m² frístundahús innan byggingarreits. Innan ytri byggingarreits er síðan heimilt að byggja allt að 80 m² viðbótarhúsnæði, svo sem gestahús, geymslu, bílgeymslu eða vinnustofu. Um fjarlægð milli bygginga gilda reglur í kafla 9.7 í byggingarreglugerð. Að auki er heimilt að byggja smáhýsi á lóðum í samræmi við grein 9.7.6 í byggingarreglugerð og samsvarandi leiðbeiningar HMS.

Hús skulu vera látlaus og vel hönnuð. Veggir skulu vera í jarðlitum eða viðarlit. Þök skulu vera klædd með torfi, þakpappaða plötuklæðningu í dökkum lit. Mænishæð skal vera að hámarki 6,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar og mesta vegghæð 4,0 metra yfir landi. Minnsta hæð gólfs skal vera innan við 0,5 m frá óhreyfðu landi. Meginlínur bygginga skulu vera samsíða byggingarreit.

Mæliblöð með hnitum lóða og byggingarreita verður gefin út en hæðarblöð verða ekki gerð en áhersla lögð á að hönnuðir staðsetji hús í samræmi við staðhætti og felli vel að landi.

3.5 Svæði utan lóða

Auð svæði utan lóða verða óbreytt og ekki nýtt nema sem lagnaleiðir. Þessi svæði sunnan lóðarmarkanna skulu látinn að öðru leyti óbreytt og lóðarhafar hafa ekki rétt til að nýta sér lækinn sem rennur sunnan lóðarmarkanna.

3.6 Bílastæði

Bílastæði séu ávallt innan lóðar og almennt skal gera ráð fyrir 2-3 bílastæðum innan hverrar lóðar.

3.7 Veitur

Um 200 metrum sunnan skipulagssvæðisins liggja stofnlagnir hitaveitu að Úlfsstöðum í eign HEF veitna. Hver einstakur lóðarhafi þarf að semja við HEF veitur um tengingu við hitaveitu. Ljóst er að tengist stór hluti húsanna hitaveitu þurfa HEF veitur að ráðast í stækkun stofnlagnar. Á svipuðum slóðum er kaldavatnslögn fyrir Úlfsstaði, sem fær vatn úr vatnsbóli í Úlfsstaðaskógi. Mun framkvæmdaraðili leggja lögn að svæðinu og stækka stofnlögn ef þörf krefur. Stofnlögn rafveitu verður lögð frá Úlfsstöðum. Um svæði verða lagðar dreifilagnir fyrir vatns- og rafveitu og skulu öll hús tengjast þeim. Lagnir verða lagðar að mestu meðfram aðkomuvegum og auðum svæðum milli lóða til þess ætluð, en yfir lóð nr. 12 er ræma með kvöð um lagnir að lóð nr. 7.

3.8 Frárennsli

Afmarkaður er reitur fyrir sameiginlega fráveitu, sem leitast verður við að koma á í samræmi við Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. Aðkoma að því svæði verður gerð frá Úlfsstöðum. Þó er heimilt að hreinsa frárennsli innan lóðar í samræmi fyrrnefnda reglugerð og benda má á, að síðan hún var sett, hefur komið á markaðinn tækni til að hreinsa skólp frá smáum einingum á hreinlegri, öruggari, auðveldari og ódýrari hátt en áður. Hönnun og frágangur fráveitu skal unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Austurlands. Aðgengi að rotþróm til tæmingar skal vera tryggt.

Lóðarhafar bera allan kostnað af lögnum innan eigin lóða.

3.9 Sorp

Losun sorps skal vera í samræmi við samþykktir sveitarfélagsins hverju sinni. Hver lóð skal hafa aðstöðu til flokkunar sorps í samræmi við kröfur sveitarfélagsins og skulu sorpgeymslur vera í samræmi við byggingarreglugerð nr.112/2012. Staðsetning skal þannig vera að gott aðgengi sé að þeim og þær séu lítt áberandi. Heimilt er að jarðgera lífrænan úrgang.

3.10 Brunavarnir

Brunavarnir eru frá Brunavörnum Austurlands. Ekki er mögulegt að tengja brunahana við vatnsveituna. Vegir innan svæðis skulu vera burðarhæfir fyrir tankbíl (30 tonn) og stutt er í nægt vatn í Grímsá til að sækja viðbótarvatn ef þarf. Flóttaleiðir eru stuttar og öruggar.

Bil á milli bygginga skal vera í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

UMHVERFISSKÝRSLA

Deiliskipulagið felur ekki í sér framkvæmd sem talin er upp í 1. viðauka laga nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en jafnframt er umhverfismatið unnið í samræmi við fyrrnefnd lög.

Áhrif á *jarðfræði og jarðmyndanir* eru metin lítil. Engar merkar jarðmyndanir eru þekktar innan svæðisins.

Áhrif á *gróður og dýralíf* eru metin óveruleg. Svæðið er blanda af ræktuðum skógi og grasivöxnum þurrkuðum mýrarskikum.

Áhrif á *landnotkun* eru metin óveruleg. Ekki er verið að ganga á land sem notað er til ræktunar annarrar en skógræktar eða þykir vera úrvals ræktunarland.

Áhrif á *landslag og ásjúnd* eru metin lítil. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásjúnd, en þar sem svæðið er nú þegar að miklu leyti vaxið ræktuðum skógi verða þau hverfandi.

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Tillagan stuðlar að auknu framboði á lóðum fyrir frístundahús í friðsælu og fámennu umhverfi, en þó nálægt við þjónustu og þéttbýli.

Áhrif á *náttúruvá* er metin engin.

Áhrif á *öryggi* er metin óveruleg. Aukin umferð getur skapað hættur en í þessu tilfalli hverfandi.

Áhrif á *minjar* eru metin óveruleg. Engar minjar eru á svæðinu.

Samkvæmt framan skráðu eru áhrif á umhverfi talin óveruleg.

KYNNING OG SAMRÁÐ

Unnin var lýsing á skipulagsverkefninu skv. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum. Lýsingin var kynnt og gafst almenningi kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar til og með 31.03.2022. Umsagnir bárust frá: Minjastofnun Íslands, Vegagerðinni og Skipulagsstofnun.

Tillagan var kynnt á vinnslustigi og gafst samráðs- og umsagnaraðilum tækifæri á að koma með ábendingar frá xx.xx.2022 – xx.xx.2022.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Brunavarnir á Austurlandi
- Vegagerðin
- HEF veitur
- RARIK ohf