

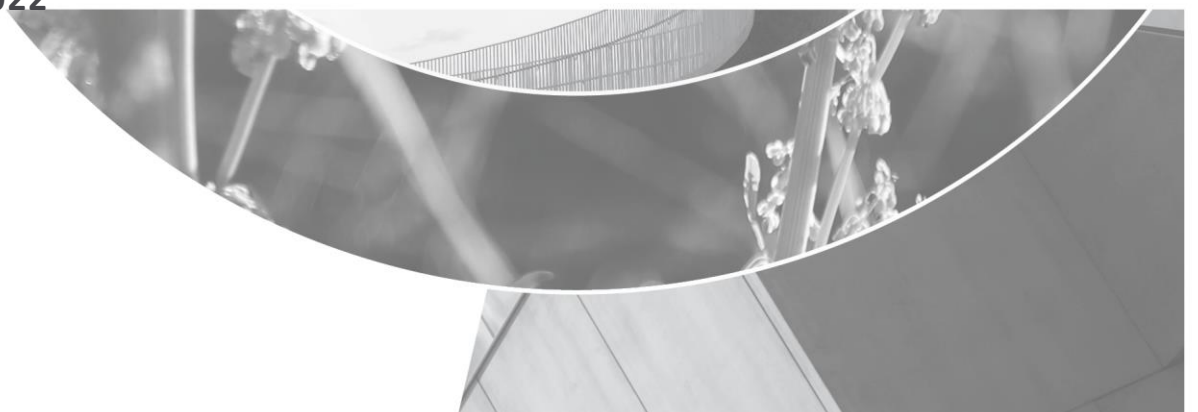


DEILSKIPULAG IÐNAÐAR- OG ATHAFNASVÆÐIS VIÐ VALGERÐARSTAÐI

Tillaga að deiliskipulagi

Greinargerð og umhverfisskýrsla

07.09.2022



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____

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

skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt af heimastjórn Fljótsdalshéraðs

þann _____

F.h. Múlaþings

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

1 INNGANGUR	5
1.1 Skipulagssvæðið	5
1.2 Kortagrunnar	5
1.3 Skipulagsgögn	5
2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR	5
2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008 - 2028	5
2.3 Deiliskipulag	6
3 FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR	6
3.1 Aðdragandi	6
3.2 Staðhættir	7
3.3 Vistgerðir og votlendi	7
3.4 Núverandi byggð	8
3.5 Minjar	9
4 SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
4.1 Markmið	9
4.2 Almennir skilmálar	10
4.2.1 Lóðir, frágangur og geymslusvæði	10
4.2.2 Byggingar og byggingarreitir	10
4.2.3 Veitur	12
4.2.4 Hönnun og uppdrættir	13
4.2.5 Mæli- og hæðarblöð	13
4.2.6 Framkvæmdaleyfi/byggingarleyfi	13
4.2.7 Sorp	13
4.2.8 Minjar	13
4.2.9 Mengunarvarnir	14
4.2.10 Kvaðir	14
4.3 Samgöngur	14
4.3.1 Götur, bílastæði og gönguleiðir	14
5 UMHVERFISSKÝRSLA	15
5.1 Umhverfisáhrif og mótvægisáðgerðir	15
5.2 Mótvægisáðgerðir	15
5.2.1 Landslag og ásýnd	15
5.2.2 Gróðurfar, vistkerfi og landnotkun	15
5.2.3 Samfélag og hagkvæmi	16
5.2.4 Samgöngur	16
5.2.5 Minjar	16



5.2.6	Niðurstaða	17
6	KYNNING OG SAMRÁÐ	17
6.1	Kynning og samráð	17



1 INNGANGUR

1.1 Skipulagssvæðið

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða deiliskipulag fyrir athafna- og iðnaðarsvæði við Valgerðarstaði á Héraði. Afmörkun deiliskipulagsins er innan skilgreinds svæðis fyrir athafna- og iðnaðarsvæði (reitur A7 og I13) samkvæmt Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028. Skipulagssvæðið er rúmlega 25 ha.

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. dags. 07.09.2022.
- II. Þéttbýlisuppdráttur sem er hluti af nógildandi Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028.
- III. Greinargerð og umhverfisskýrsla þessi.

2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Fyrirhuguð uppbygging er í samræmi við eftirfarandi markmið í Landskipulagsstefnu 2015-2026:

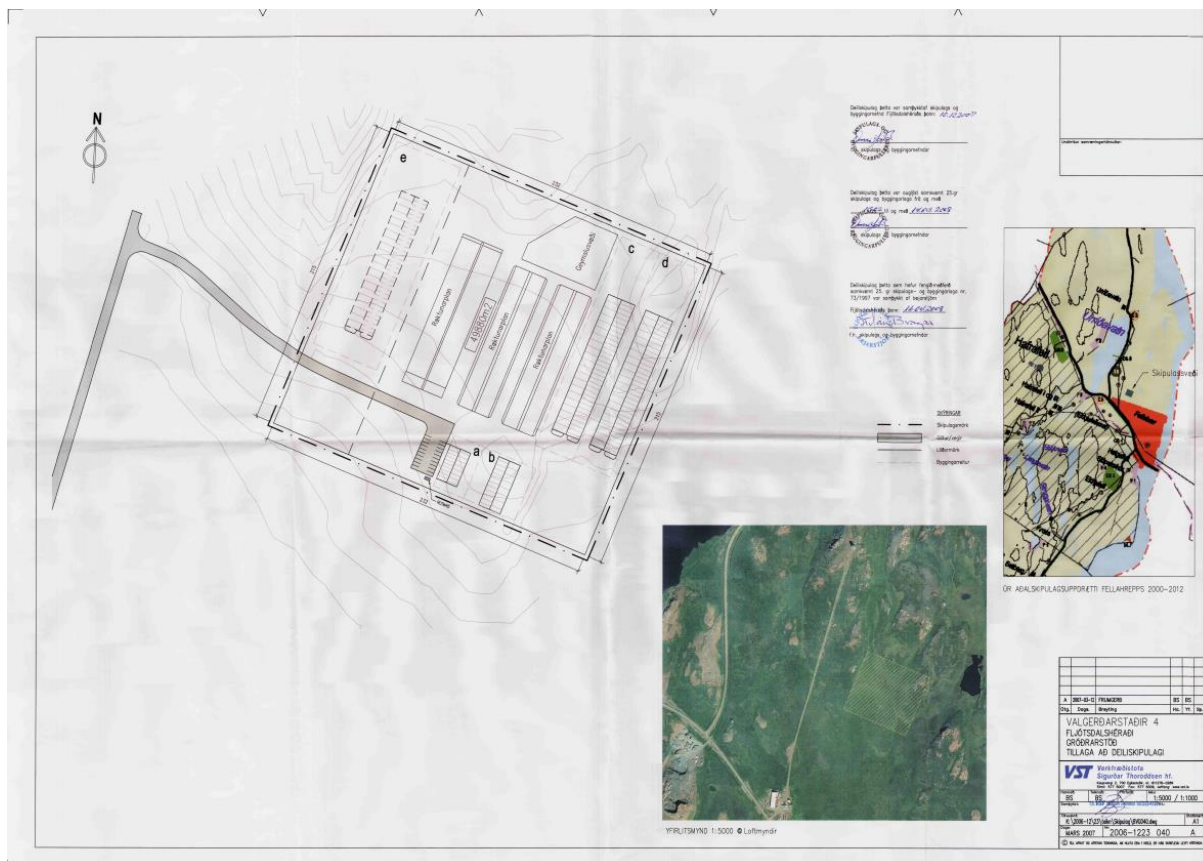
Kafli 3.4.1 Öflugir innviðir. *Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Skipulagsákvæðanir um raforkuflutningsmannvirki geri kleift að tryggja örugga afhendingu raforku, um leið og tekið er tillit til áhrifa á landslag og aðra landnotkun.*

2.2 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008 - 2028

Deiliskipulagið er unnið á grundvelli nógildandi Aðalskipulags Fljótsdalshéraðs 2008-2028. Svæðið er skilgreint sem iðnaðar- og athafnasvæði A7/ I13, Selssvæði í Fellabæ og er hluti af framtíðar iðnaðar- og athafnasvæði fyrir Héraðið. Samkvæmt aðalskipulaginu er áhersla á að ásýnd svæðisins sé aðlaðandi og allur frágangur á umhverfi vandaður. Jaðar svæðisins við þjóðveginn verði girtur þéttum og hávöxnum gróðri.

2.3 Deiliskipulag

Innan svæðisins er í gildi deiliskipulagið *Valgerðarstaðir 4*, sem samþykkt var af bæjarstjórn Fljótsdalshéraðs 16.04.2008. Sunnan við þjóðveginn er í gildi deiliskipulag er nefnist *Deiliskipulag iðnaðarsvæðis við Selhöfða í Fellum á Fljótsdalshéraði* sem samþykkt var í sveitarstjórn Fljótsdalshéraðs 05.12.2012 og því aðeins um að ræða aðliggjandi deiliskipulag. Við gildistöku þessa skipulags verður deiliskipulagið *Valgerðarstaðir 4* fellt úr gildi. Þó var lagt upp með að breyta sem minnst aðkomu, lóðarstærð og byggingarreitum frá núverandi skipulagi (sjá mynd 1).



Mynd 1: Valgerðarstaðir 4, gróðrarstöð. Tillaga að deiliskipulagi (Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen hf, 2007)¹.

3 FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

3.1 Aðdragandi

Á Héraði er atvinnustarfsemi fjölbreytt. Á síðustu árum hefur uppbygging opinberrar þjónustu aukist, ásamt því að þjónustu- og verslunarstarfsemi hefur styrkst en á sama tíma hefur orðið samdráttur í

¹ Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen hf (2007). *Valgerðarstaðir 4*. Sótt á Skipulagsvefsjá þann 2. maí 2022.



hefðbundum landbúnaði². Íbúum á Egilsstöðum og í Fellabæ hefur fjölgað á síðustu árum³ sem hefur leitt til aukinnar eftirspurnar eftir lóðum til búsetu og atvinnustarfsemi. Þá hefur sveitarfélagið fengið fyrirspurnir frá fyrirtækjum um lausar lóðir en lítið framboð er af lausum lóðum til uppbyggingar á atvinnustarfsemi fyrir lítil og meðalstór fyrirtæki. Síðan má sjá fyrir sér tækifæri í uppbyggingu á garðyrkju- og/eða ylrækt á svæðinu vegna nálægðar við stofnlögn hitaveitu.

3.2 Staðhættir

Svæðið liggur norðan við Austurlandsveg nr. 1 og suðaustan við Urriðavatn. Skipulagssvæðið afmarkast af Austurlandsvegi til suðvesturs, Selblá til austurs, Klofasteini til suðurs og athafnasvæði gróðrarstöðvarinnar, sem áður tilheyrði Barra ehf, til norðurs. Svæðið er á landi þar sem skiptast á klettaásar og votlendisdrög. Svæðið hallar til suðausturs og yfirborðið er að mestu gróið. Aðkoma inn á svæðið er frá Austurlandsvegi. Ríkjandi vindáttir eru norðan- og sunnanáttir⁴. Um svæðið liggur stofnlögn hitaveitu. Svæðið tilheyrir Ekkjufellsseli og er það fyrrum landbúnaðarland.

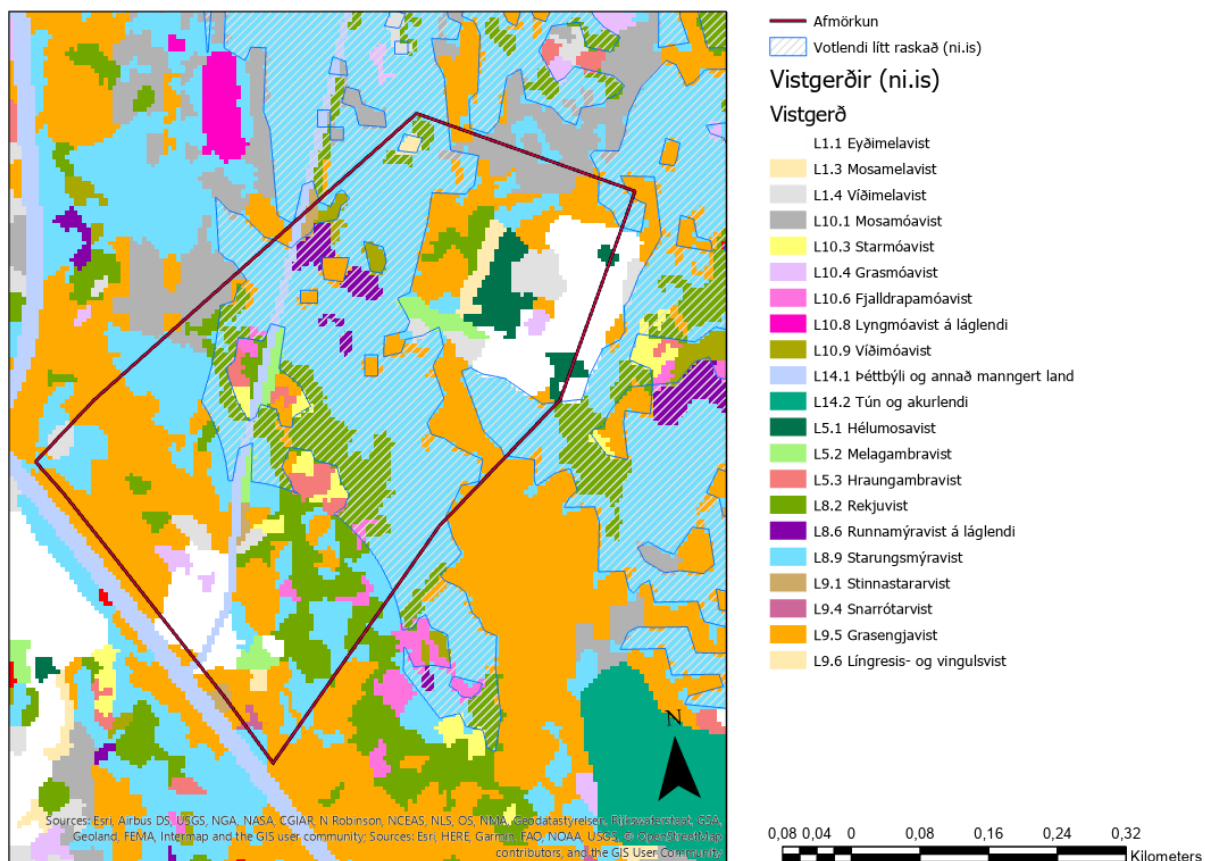
3.3 Vistgerðir og votlendi

Innan svæðisins er samfellt votlendi, sem hefur sérstaka vernd samkvæmt 61. gr. í náttúruverndarlögum nr. 60 frá árinu 2013 þar sem stærð þess er meiri en 10.000 m². Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru þær vistgerðir sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi: grasmóavist, snarrótarvist, grasengjavist, língresis- og vingulsvist, runnamýravist á láglandi ásamt starungsmýravist. Yfirlit yfir allar vistgerðirnar ásamt skilgreindu votlendi samkvæmt Náttúrufræðistofnun Íslands má sjá á mynd 2. Hafa ber í huga að nákvæmni kortanna er miðuð við 1:25.000 til 1:50.000 en ávallt skal gæta þess að spilla sem minnst af gróðri og þar með vistgerðum við framkvæmdir.

² Fljótaldalshérað (á.á). *Húsnæðisáætlun Fljótaldalshéraðs 2018-2026*. Sótt á vef https://www.mulathing.is/static/files/Skjol/ymsar_skyrslur/husnaedisaaetlun_fljotsdalsherads.pdf

³Hagstofan (á.á). *Mannfjöldi eftir byggðakkjörnum, kyni og aldri 1. Janúar 2001-2022*. Sótt á síðu https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__Byggdakjarnar/MAN030101.px/?r_xid=8a2870bf-93c3-48f8-9ad1-3ba4b1b891be

⁴ Veðurstofa Íslands. *Vindatlas*. Sótt þann 26.4.22 á síðu <https://vindatlas.vedur.is>



Mynd 2: Samsett kort: Sérstök vernd vistkerfa og jarðminja og vistgerðarkort.

3.4 Núverandi byggð

Á skipulagssvæðinu eru þegar byggðar sjö byggingar. Í töflu 1 má sjá yfirlit yfir byggingarnar, starfsemi og lóðarstærðir⁵

STAÐFANG	NÚVERANDI STARFSEMI	BYGGINGARÁR	BYGGINGAREFNI	STÆRÐ LÓÐAR (M ²)	STÆRÐ HÚSS (M ²)	MÆNISHÆÐ (M)
Valgerðarvegur 1	Iðnaður og steypustöð	1989	Timbur, stál og steypa	7.703,4	1.704,4	6,9
Ekkjufellssel HEF 3 (Valgerðarvegur 2)	Dælu- og birgðastöð	1981	Timbur, stál og steypa	4.318,0	114,0	4,8
Valgerðarvegur 3	Dælu- og birgðastöð	2002	Steypa	2.641,6	190,0	6,0
Valgerðarvegur 3A	Spennistöð	Óbyggð		85,0		
Valgerðarstaðir 4				49.880,0		
	Gróðurhús	2008	Ál og plast		2.049,5	8,9
	Gróðurhús	2008	Ál og plast		2.049,5	8,9

⁵ Heimildir: Þjóðskrá og teikningar af kortasjá Múlaþings



STAÐFANG	NÚVERANDI STARFSEMI	BYGGINGARÁR	BYGGINGAREFNI	STÆRÐ LÓÐAR (M ²)	STÆRÐ HÚSS (M ²)	MÆNISHÆÐ (M)
	Iðnaður	2008	Steypa		473,9	7,8
	Kæligeymsla	2008	Stál		575,4	12,0

3.5 Minjar

Samkvæmt lögum nr. 80/2012 um menningarminjar, n.t.t. 16. gr. skal skrá minjar á skipulagsstigi.

Sagnabrunnur gerði fornleifaskráningu innan deiliskipulagssvæðisins og fundust þar 17 friðaðar fornleifar en engar friðlýstar minjar. Þær fornleifar sem fundust voru sjö kolagrafir, níu tóftir, ein rétt eða fjárborg. Þá er talið líklegt að stór hluti af minjunum séu fornar, jafnvel allt frá landnámi, og á það við minjarnar sem eru innan túnagarðs við Valgerðarstaði (númer 2753-1 til 2753-9). Í fornleifaskráningu er því lagt til að þær minjar verði varðveittar og að þær verði ekki fyrir hnjaski við framkvæmdir. Aldur kolagrafa (2753-10, 2753-11, 2753-13, 2753-14, 2753-15 og 2753-16) er óþekktur og þarf því Minjastofnun Íslands að taka afstöðu til varðveislu þeirra minja. Þá telst fornleif 2753-17 ekki forn⁶. Í umsögn Minjastofnunar Íslands kemur fram að líkur séu á því að fornleif 2753-17 sé eldri en fram kemur í fornleifaskráningu⁷.

Fornleifar eru sýndar á skipulagsupprætti.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Markmið

Með deiliskipulagsgerðinni vill sveitarfélagið tryggja nægt lóðaframboð fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi sem hentar fjölbreyttri atvinnustarfsemi og þar með að bregðast við aukinni eftirspurn eftir slíkum lóðum. Markmið með deiliskipulaginu er að skapa svæði til uppbyggingar á iðnaðar- og athafnastarfsemi, þannig að tryggt sé að þéttbýlið geti þróast áfram sem vaxandi þjónustumiðstöð fyrir Austurland.

Markmiðið er einnig að tvinna sama atvinnuuppbyggingu og lítt raskaða náttúru svæðisins með því að hlífa stórum hluta af skilgreindu votlendi, ásamt því að leggja áherslu á vandaðan frágang og ásynd svæðisins.

⁶ Rannveig Þórhallsdóttir (2022). *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags að Valgerðarstöðum, Fellum, Múlaþingi*. Sagnabrunnur.

⁷ Þuríður Elísa Harðardóttir (2022). *Umsögn – Efni: Valgerðarstaðir, Fellabær, Múlaþing – tillaga að deiliskipulagi*. Minjastofnun Íslands.



4.2 Almennir skilmálar

4.2.1 Lóðir, frágangur og geymslusvæði

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og eru stærðir lóða skráðar. Innan deiliskipulagsins hefur verið byggt á fjórum lóðum. Lögð er áhersla á góða ásýnd lóðar og vandaðan frágang. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hætta stafi af búnaði og munum innan hennar né sé öðrum til ama. Almenn skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, samþykktir sveitarfélagsins/heilbrigðisnefndar, skilmála þessa og/eða samþykktu aðal- og lóðaruppdrætti. Sé einhver vafi þá skal fylgja ýrtruðu kröfum um frágang lóða.

Afmörkun lóða skal vera skýr og greinileg í landi. Lóðarhafi skal afmarka innkeyrslu og ganga frá öðrum lóðarmörkum sínum að gangstéttum eða götum með girðingu, grónum jarðvegsmönnum og/eða gróðri í samráði við sveitarfélagið. Þá skal lóðarhafi hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Þar sem lóðir liggja að landi í umsjá sveitarfélagsins skal lóðarhafi ganga frá sinni lóð í þeirri hæð sem sýnd er á hæðarblöðum. Ef nauðsyn krefur er heimil landmótun eða stöllum innan lóðar. Fjarlægð stalla/fláa/jarðvegsmána frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.

Óheimilt er að geyma báta, óskráð ökutæki og aðra lausamuni inni á lóð nema á þar til gerðum svæðum sem fram koma á samþykktum aðal- og lóðaruppdráttum. Þau svæði skulu vera snyrtileg, afmörkuð og afgirt, hámarks fjöldi lausamuna á hverri lóð er fimm lausamunir. Sá hluti lóðarinnar sem gert er ráð fyrir að sé nýttur fyrir útilager eða langtímaæði fyrir skráð ökutæki/vinnuvélar skal vera snyrtilegur, afmarkaður og innsýn frá götu, gangstéttum og göngustígum heft t.d. með gróðri, skjólveggjum eða grónum jarðvegsmönnum.

Ef hæðarmunur er tekinn með húsvegg eða stoðvegg, skal veggurinn þola þrýsting frá aðliggjandi götu, gangstétt, göngustíg, lóð eða bílastæði. Sama gildir ef flái er notaður og skal hann þá ekki vera brattari en 1:2, nema með leyfi byggingarfulltrúa.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk. Ekki skal raska meira landi en nauðsyn krefur.

Lóðarhafar skulu leysa ofanvatnsmál innan lóðar.

Sveitarfélagið getur látið fara fram viðhald á kostnað lóðarhafa, ef þeim finnst viðhaldi ábótavant, enda hafi þau gert lóðarhafa viðvart með nægum fyrirvara. Lóðarhafa er skylt að ganga frá byggingu að utan og lóð samkvæmt skilmálum og byggingarnefndarteikningum, eigi síðar en þremur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Við gildistöku þessa deiliskipulags hafa lóðarhafar þegar úthlutaðra lóða, tvö ár til að ganga frá lóð sinni samkvæmt skilmálum þessum.

4.2.2 Byggingar og byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og skulu hús standa innan þeirra. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram aðrar gæðakröfur. Þakgerð er frjálst en mænissstefna er skilgreind á skipulagsuppdrætti.



Við val á byggingarefnum skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið til að mynda vörur sem eru umhverfissvottaðar, eru endurnnar og/eða eru endurvinnanleg að lokinni notkun.

Þar sem byggingarreitir ná yfir fleiri en eina lóð er heimilt að byggja lóðirnar eins og um eina lóð væri að ræða. Í þeim tilvikum, er heimilt að miða við lægra lágmarks byggingarmagn. Ef um tvö stakstæð hús er að ræða skal fjarlægð húss frá lóðarmörkum vera minnst 5 m, að öðru leyti skal taka mið af ákvæðum í byggingarreglugerð.

Í skilmálatöflu má sjá stærð lóðar, fjölda hæða, hámarks- og lágmarks byggingarmagn, hámarks mænishæð, nýtingarhlutfall og starfsemi.

STAÐFANG	STÆRÐ LÓÐAR	FJÖLDI HÆÐA	LÁGMARKS BYGGINGA-MAGN (M ²)	HÁMARKS BYGGINGA-MAGN (M ²)	HÁMARKS MÆNIS-HÆÐ	LÁMARKS NÝTINGAR-HLUTFALL	HÁMARKS NÝTINGAR-HLUTFALL	STARFSEMI
Klofasteinn 1	2.257	1-2	451	903	10	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 2	2.248	1-2	450	899	10	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 3	2.414	1-2	483	966	10	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 4	1.508	1-2	302	603	10	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 5	1.273	1-2	200	509	10	0,16	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 6	1.352	1-2	200	541	10	0,15	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 7	1.200	1-2	200	480	10	0,17	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 8	1.393	1-2	200	557	10	0,14	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 9	1.157	1-2	200	463	10	0,17	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 10	1.573	1-2	200	629	10	0,13	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Klofasteinn 11	1.505	1-2	200	602	10	0,13	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Selblá 1	5.124	1-2	1.025	2.050	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Selblá 2	2.196	1-2	439	878	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Selblá 3	5.081	1-2	1.016	2.032	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Selblá 4	14.544	1-2	2.909	5.818	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Selblá 5	4.081	1-2	816	1.632	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarstaðir 4	49.880	1-2	9.976	19.952	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 1	7.647	1-2	1.529	3.059	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 2	7.641	1-2	1.528	3.056	8	0,20	0,40	Lóð fyrir veitustarfsemi



STAÐFANG	STÆRÐ LÓÐAR	FJÖLDI HÆÐA	LÁGMARKS BYGGINGA- MAGN (M ²)	HÁMARKS BYGGINGA- MAGN (M ²)	HÁMARKS MÆNIS- HÆÐ	LÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	HÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	STARFSEMI
Valgerðarvegur 3	2.641	1-2	528	1.056	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 3A	85	1	4	34	6	0,05	0,40	Lóð fyrir veitustarfsemi
Valgerðarvegur 4	3.208	1-2	642	1.283	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 5	3.075	1-2	615	1.230	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 6	3.226	1-2	645	1.290	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 7	4.367	1-2	873	1.747	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 8	3.179	1-2	636	1.272	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 9	3.792	1-2	758	1.517	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 10	3.131	1-2	626	1.252	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 11	3.950	1-2	790	1.580	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 12	2.662	1-2	532	1.065	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 13	3.104	1-2	621	1.242	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi

Hægt er að sækja um undanþágu á lágmarks byggingarmagni til bæjaryfirvalda ef starfsemin er þess eðlis s.s. starfsemi ræktunarstöðva.

4.2.3 Veitur

Um svæðið liggja hita-, vatns- og rafmagnsveitulagnir, ásamt fráveitulögnum sem lagðar eru í rotþrær við suðurenda svæðisins. Gert er ráð fyrir að nýjar lagnaleiðir liggi í eða með götum og gangstéttum eða innan afmarkaðra lagnaleiða samkvæmt deiliskipulagsupprætti.

Hita- og vatnsveita: Nýjar byggingar tengjast veitukerfi HEF veitna.

Rafveita: Ný mannvirki tengist rafmagnsveitukerfi RARIK.

Fráveita: Nýjar byggingar tengjast fráveitukerfi sveitarfélagsins /HEF veitur. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Ofanvatn: Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúðum undir yfirborði lóða sem getur tekið við yfirborðsvatni í rigningum og leysingum þannig að yfirborðsvatn seyntli smám saman út í jarðveginn og niður í grunnvatnið. Notast má við hefðbundnar þaklagnir við að beina vatninu að malarpúðanum. Gera skal grein fyrir tilhögun fráveitu regnvatns á sérteikningum.



4.2.4 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna frágang og skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2.5 Mæli- og hæðarblöð

Gera skal sérstök mæliblöð fyrir hverja lóð fyrir sig á grundvelli þessa deiliskipulags. Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðarmörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð. Hæðarblöð sýna gangstéttahæðir og götuhæðir við lóðarmörk, lóðarhæðir á baklóðarmörkum og hæðartölur fyrir gólfhæð þess hluta húss sem snýr að götu. Hæðarblöð sýna enn fremur staðsetningu og hæðir á frárennslis- og vatnslögnum svo og kvaðir um inntök veitustofna. Við nánari hönnun gatna, gatnamóta og gönguleiða geta lóðarmörk breyst lítilega og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi. Ef misræmi gætir milli deiliskipulags og mæliblaða, gildir mæliblað.

4.2.6 Framkvæmdaleyfi/byggingarleyfi

Á eftirfarandi lóðum hefur votlendi verði skilgreint samkvæmt kortasjá Náttúrufræðistofnun Íslands (sérstök vernd náttúruyfyrirbæra) og gætu því lóðarhafar eftirfarandi lóða þurft að afla frekari gagna en við hefðbundna leyfisumsókn áður en umsókn um framkvæmda- og/eða byggingarleyfi er tekin fyrir hjá sveitarfélaginu.

- Selblá 1
- Selblá 3
- Selblá 5
- Klofasteinn 2
- Valgerðarvegur 4
- Valgerðarvegur 5
- Valgerðarvegur 6
- Valgerðarvegur 8
- Valgerðarvegur 9
- Valgerðarvegur 10
- Valgerðarvegur 11
- Valgerðarvegur 12
- Valgerðarvegur 13
- Valgerðarstaðir 4

Þá skal sveitarfélagið leita skal umsagnar hjá Umhverfisstofnun og viðkomandi náttúruverndarnefnd áður en viðkomandi umsókn er tekin til afgreiðslu.

4.2.7 Sorp

Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Staðsetning og frágangur skal þannig vera að aðgengi að þeim sé gott og þær eru lítt áberandi.

4.2.8 Minjar

Við allar framkvæmdir skal taka tillit til fornleifa eins og hægt er og forðast skal rask á þeim eftir fremsta megni. Þá skal á framkvæmdatíma merkja allar fornleifar sem kunna að vera í hættu þannig að þær



séu augljósar framkvæmdaraðilum til þess að fyrirbyggja óþarfa rask. Þar sem ekki verður hjá því komist að raska fornleifum skal fyrst leita leyfis Minjastofnunar Íslands og þeim skilyrðum hlýtt sem stofnunin kann að setja í því skyni.

Ef á framkvæmdatíma koma fram áður óþekktar minjar skal stöðva framkvæmd án tafar og hafa samband við Minjastofnun Íslands eins og fram kemur í 24. gr. minjalaga.

4.2.9 Mengunarvarnir

Við hönnun húsa og lóða skal gera ráð fyrir mengunarvörnum, þar sem það á við, sbr. lögum og reglugerðum þar að lútandi. Er átt við m.a. olíu- sand-, og fituskilju og loftræsingu. Verði um lyktarmengandi starfsemi að ræða skal tryggja að viðeigandi ráðstafanir verði gerðar til að ekki verði ami að. Verði um mengandi starfsemi að ræða skal hafa samráð við Heilbrigðiseftirlitið á svæðinu um aðgerðir til mengunarvarna.

4.2.10 Kvaðir

Kvaðir eru á öllum lóðum um aðgengi veitufyrirtækja að lögnum. Á skipulagsupprætti eru merktar inn núverandi lagnaleiðir, ásamt skilgreindum lagnaleiðum.

Kvöð er um gegnumakstur á lóðunum við Valgerðarveg 1 og 3. Á skipulagsupprætti er kvöð merkt.

Kvöð er á Valgerðarstöðum 4; þar sem óheimilt er að raska landi eða gróðursetja trjáplöntur innan helgunarsvæðis minja nema með heimild frá Minjastofnun Íslands.

Kvöð er á Selblá 3; þar sem sveitarfélagið skal hafa forgöngu um gerð forrannsóknar á fornleif 2753-17 og í framhaldi skal fara fram samráð við Minjastofnun Íslands um hvort fornleif megi víkja áður en lóð sé úthlutað.

4.3 Samgöngur

4.3.1 Götur, bílastæði og gönguleiðir

Aðkoma að svæðinu er frá Austurlandsvegi og gert er ráð fyrir að gatnamótin færast örlítið til suðausturs frá því sem nú er og auk þess er gert ráð fyrir miðeyju. Veghelgunarsvæði Austurlandsvegar er 30 m frá miðlínu. Núverandi götur eru Valgerðarvegur sem liggur frá Austurlandsvegi upp að miðlunartanki við Valgerðarstaðaás. Út frá Valgerðarvegi liggur nú einn botnlangi, þ.e. Valgerðarstaðir, sem liggur að Valgerðarstöðum 4. Síðan er ráðgert að þrjár aðrir botnlangar bætist við út frá Valgerðarvegi.

Gera skal grein fyrir bílastæðum og aðkomu að lóð frá götu. Bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Almenn aðkoma og bílastæði skulu vera vel frágengin. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu.

Gangstéttar liggja meðfram götum og eru 2,2 metra breiðar nema að annað sé tekið fram. Uppbyggður göngu- og hjólastígur sem liggur frá íbúabyggðinni í Fellabæ og að Vök baths liggur í gegnum hverfið.



Göngu- og hjólastígurinn er 2,5 metra breiður og áningarstaðir eru með 300-500 metra millibili. Hvort tveggja er sýnt á skipulagsupphætti. Yfirborð skal henta fyrirhugaðri umferð og frágangur vera þannig að þar verði ekki uppsöfnun vatns og snjómokstur sé auðveldur.

Við nánari hönnun gatna, gatnamóta og gönguleiða getur lega breyst lítillega og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

5 UMHVERFISSKÝRSLA

5.1 Umhverfisáhrif og mótvægisáðgerðir

Umhverfisskýrsla þessi er unnin sem hluti deiliskipulagsins skv. gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Helstu áhrif deiliskipulagsins eru á umhverfisþættina; landslag og ásýnd, gróðurfar, vistkerfi og landnýtingu, samfélag og hagkvæmni, samgöngur og minjar.

5.2 Mótvægisáðgerðir

Mótvægisáðgerðir lúta að því að koma í veg fyrir, draga úr eða koma í veg fyrir neikvæð áhrif af gatnagerð og gerð iðnaðar- og athafnalóða. Mótvægisáðgerðirnar eru í stuttu máli að hlífa hluta votlendisins, skilmálar eru um lóðarfrágang, gróðurbelti og hvatt er til notkunar á umhverfisvænum byggingarefnum, ásamt því að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta.

5.2.1 Landslag og ásýnd

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin neikvæð. Uppbygging iðnaðar- og athafnasvæðis mun óhjákvæmilega hafa áhrif á landslag og ásýnd svæðisins. Svæðið er nú óbyggt að stærstum hluta og hallar til suðurs í átt að Austurlandsvegi en helstu vegir eru þegar komnir. Svæðið er staðsett í útjaðri þéttbýlisins. Líklegt þykir að byggingar verði áberandi í landslaginu líkt og núverandi byggingar, ásamt því að líklegt er að ljósmengun verði frá svæðinu sér í lagi ef byggjast upp ræktunarstöðvar.

Með mótvægisáðgerðum má draga úr neikvæðum áhrifum með því að rækta upp gróðurbelti meðfram iðnaðar- og athafnasvæðinu. Skilmálar skipulagsins segja til um hámarkshæð bygginga sem miðast í flestum tilvikum við 8-12 metra. Þá eru gerðar eru kröfur til frágangs lóða.

5.2.2 Gróðurfar, vistkerfi og landnotkun

Áhrif á *gróðurfar og vistkerfi* eru metin neikvæð. Með uppbyggingu iðnaðar- og athafnasvæðis þarf að raska núverandi gróðri á hluta svæðisins og gerir tillagan ráð fyrir því að u.þ.b. 3 ha af votlendi muni raskast miðað við skilgreiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands⁸. Einnig munu að einhverju leyti raskast vistgerðir sem hafa hátt eða mjög verndargildi t.d. starungsmýravist. Landið hefur ekki verið nýtt til

⁸ Náttúrufræðistofnun Íslands (á.á). *Sérstök vernd vistkerfa og jarðminja og vistgerðarkort og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. Sótt á síðu ni.is



hefðbundins landbúnaðar í áratugi og er því ekki verið að ganga á land sem notað er til ræktunar eða land sem þykir vera úrvals ræktunarland.

Mótvægisáðgerðir snúa að því að hluta af votlendinu verður hlíft, eða u.þ.b. 5 ha innan svæðisins samkvæmt skilgreiningu Náttúrufræðistofnunar Íslands og tillagan gerir ráð fyrir að uppbygging fari að mestu leyti fram í nálægð við land sem hefur nú þegar verið raskað s.s. vegna vegagerðar eða eru fyrir utan skilgreinds votlendis. Þá mun sveitarfélagið fara í mótvægisáðgerðir s.s. endurheimt votlendis og skógrækt á landi sveitarfélagsins komi til röskunar á votlendi, s.s. vegna lóðarúthlutunar og vegagerðar.

5.2.3 Samfélag og hagkvæmi

Áhrif á *samfélag* eru metin jákvæð. Með auknu lóðaframboði aukast tækifæri einstaklinga og fyrirtækja til uppbyggingar á atvinnustarfsemi, þjónustukjarninn á Héraði styrkist og vex, ásamt tekjustofni sveitarfélagsins. Uppbygging er þegar hafin á skipulagssvæðinu og nýttast núverandi innviðir á borð við vegi og veitur.

Mótvægisáðgerðir eru þær að lögð er áhersla á snyrtilega ásýnd. Framtíðar uppbygging iðnaðar- og athafnasvæðis er samkvæmt Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 í norðanverðum Fellabæ og þykir líklegt að hagkvæmi náist með svæðunum.

5.2.4 Samgöngur

Áhrif á *samgöngur* eru metin jákvæð. Tenging er að svæðinu frá Austurlandsvegi, núverandi vegir verða nýttir og nýir vegir innan svæðisins mun liggja samsíða Austurlandsvegi og með landinu. Gangstéttir munu liggja meðfram vegum.

Mótvægisáðgerðir eru þær að stuðlað er að notkun á vistvænum ferðamáta starfsfólks og viðskiptavina með lagningu göngu- og hjólastígs í gegnum skipulagssvæðið og að íbúabyggðinni í Fellabæ. Einnig er gert ráð fyrir gangstéttum meðfram vegum.

5.2.5 Minjar

Áhrif á *minjar* eru metin neikvæð. Með uppbyggingu á svæðinu er hættara við raski í og við minjar sér í lagi þar sem skráðar minjar eru inni á tveimur lóðum. Við minjaskráningu fundust 17 minjar og gerir tillagan ráð fyrir að hægt sé að taka tillit til 16 þeirra en bent er á að röskun hefur þegar átt sér stað á minjum 2753-8 og 2753-1. Þá gerir tillagan ráð fyrir að fornleif 2753-17 geti vikið en þó að undangenginni a.m.k. forrannsókn og samráðs við Minjastofnun Íslands.

Mótvægisáðgerðir eru þær að settar hafa verið kvaðir á þær lóðir þar sem skráðar hafa verið minjar og/eða helgunarsvæði minja hefur verið merkt. Þá skal á framkvæmdartíma merkja allar fornleifar sem kunna að vera í hættu þannig að þær séu augljósar framkvæmdaraðilum til þess að fyrirbyggja óþarfa rask.



5.2.6 Niðurstaða

Mikil þörf er á lóðum á Héraði fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi. Deiliskipulaginu er ætlað að koma til móts við þá eftirspurn og stuðla að aukinni atvinnuuppbyggingu á svæðinu. Sveitarfélagið sér því tækifæri í að hafa skipulagðar lóðir tilbúnar til úthlutunar.

Þéttbýlismörk eru ákveðin í aðalskipulagi og sett fram stefna hvar uppbygging í sveitarfélaginu skuli eiga sér stað. Stefna um þróun þéttbýlis á Héraði er sú að umrætt svæði verði nýtt fyrir atvinnuuppbyggingu. Óhjákvæmilegt er að raska svæðinu svo atvinnuuppbygging sveitarfélagsins geti þróast áfram á eðlilegan hátt.

Sveitarstjórn leggur áherslu á að auka framboð á atvinnulóðum í góðum tengslum við núverandi byggð og telur heildaráhrif af deiliskipulagstillögunni því vera jákvæð fyrir sveitarfélagið í heild.

6 KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 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 á rafrænum íbúafundi þann 4. maí 2021, þá var skipulagslýsingin aðgengileg á skrifstofu Múlaþings og á heimasíðu. Almenningsi var gefinn kostur á að senda inn ábendingar og /eða athugasemdir til og með 12. maí 2021. Á auglýsingartíma bárust fjórar umsagnir og tvær athugasemdir. Í umsögn Umhverfisstofnunar var bent á að innan skipulagssvæðisins væri votlendi sem njóti verndar skv. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd ásamt öðrum þáttum. Fjallað var um málefnið í umhverfis- og framkvæmdaráði Múlaþings þann 1.12.2021 og í heimastjórn Fljótshéraðs þann 6.12.2021. Þar var ákveðið að halda skipulagsvinnunni áfram með það að leiðarljósi að vernda votlendið innan svæðisins eins og kostur er eða skilgreina mótvægisáðgerðir komi til röskunar á því.

Vinnslutillaga var síðan kynnt á Facebook síðu Múlaþings þann 12. maí 2022 og var tillagan einnig aðgengileg á heimasíðu og skrifstofu sveitarfélagsins. Óskað var eftir athugasemdum og umsögnum við tillöguna til og með 2. júní 2022. Alls bárust 6 athugasemdir og umsagnir sem teknar voru til skoðunar ásamt því að samantekin viðbrögð voru lögð fram til samþykktar hjá umhverfis- og framkvæmdaráði Múlaþings þann 5. júlí 2022.

Deiliskipulagstillagan er unnin og kynnt skv. 40.-42.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulagstillagan verði auglýst í ágúst/september og taki gildi á veturinn 2022-2023. Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- HEF veitur
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- RARIK ohf
- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin