

FRÍSTUNDABYGGÐ Í LANDI HAFRAFELLS 1  
MERKJADALUR

**Greinargerð og umhverfisskýrsla**

**19.01.2022**

## SAMÞYKKTIR

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

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

Fljótshéraðs þann \_\_\_\_\_

---

F.h. Múlaþings

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_

Deiliskipulagstillagan öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## EFNISYFIRLIT

|       |                                    |   |
|-------|------------------------------------|---|
| 1     | INNGANGUR                          | 4 |
| 1.1   | Skipulagssvæðið                    | 4 |
| 1.2   | Kortagrunnar                       | 4 |
| 1.3   | Skipulagsgögn                      | 4 |
| 2     | FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR            | 4 |
| 2.1   | Aðalskipulag Fljótshéraðs          | 4 |
| 2.2   | Deiliskipulag                      | 5 |
| 2.3   | Náttúruminjaskrá                   | 5 |
| 3     | FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR     | 6 |
| 3.1   | Staðhættir                         | 6 |
| 3.2   | Aðkoma                             | 6 |
| 3.3   | Minjar                             | 6 |
| 4     | DEILISKIPULAG                      | 6 |
| 4.1   | Markmið                            | 6 |
| 4.2   | Skilmálar skipulags                | 7 |
| 4.2.1 | Lóðir                              | 7 |
| 4.2.2 | Byggingarreitir                    | 7 |
| 4.2.3 | Húsagerðir, stærðir, form og útlit | 7 |
| 4.2.4 | Bílastæði                          | 7 |
| 4.3   | Veitur og sorp                     | 8 |
| 4.4   | Brunavarnir                        | 8 |
| 5     | UMHVERFISSKÝRSLA                   | 8 |
| 6     | KYNNING OG SAMRÁÐ                  | 9 |

# 1 INNGANGUR

## 1.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er tæplega 11 hektarar að stærð og er staðsett suður af enda Urriðavatns. Með deiliskipulaginu skapast lóðir fyrir 10 frístundahús, sem ætlaðar eru til sölu á opnum markaði.

Deiliskipulag þetta er unnið á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010. Um er að ræða deiliskipulag fyrir frístundabyggð úr landi Hafrafells í Fellum. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag sem samræmist gildandi Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem taldar eru upp í 1. viðauka sömu laga. Gerð verður grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013.

## 1.2 Kortagrunnar

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

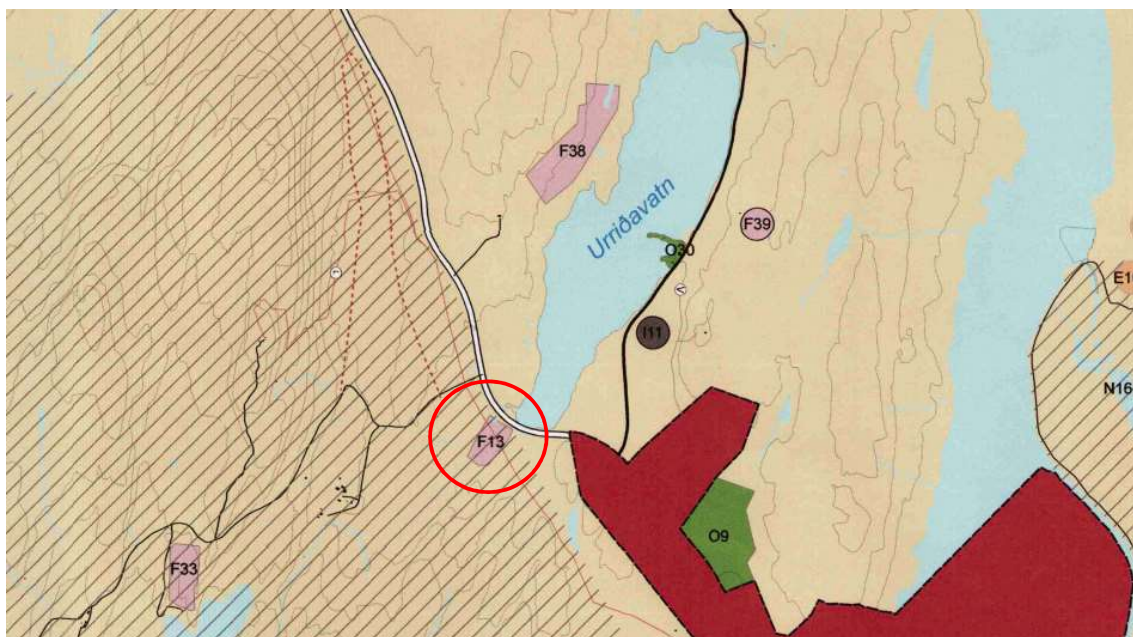
## 1.3 Skipulagsgögn

- I. Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:2.000
- II. Skýringaruppdráttur í mkv. 1:20.000
- III. Greinargerð og umhverfisskýrsla.

# 2 FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

## 2.1 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs

Í Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028 er svæðið skilgreint sem frístundabyggð (F13 Hafafell), þar er kveðið á um að heimilt sé að deiliskipuleggja svæði fyrir allt að tíu frístundahús á samfelldu 10 ha svæði að hámarki sbr. kafla 9.8 í greinargerð.



**MYND 1.** Gildandi sveitarfélagsuppdráttur B, svæðið merkt með rauðum hring.

## 2.2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið. Skammt frá er í gildi deiliskipulag fyrir ferðamannasvæði við baðstaðinn Vök, austan við Urriðavatn.

## 2.3 Náttúruminjaskrá

Deiliskipulagssvæðið er á náttúruminjaskrá; í útjaðri svæðis 646, sem heimamenn kalla Út-Fell og er flokkað sem „Aðrar náttúruminjar, þ.e. landsvæði, náttúrumyndanir og lífverur, búsvæði þeirra, vistgerðir og vistkerfi sem rétt þykir að vernda“.

Lýsing svæðisins í Náttúruminjaskrá er svohljóðandi:

*646. Fell, Fellahreppi, N-Múlasýslu. (1) Til austurs markast svæðið af Lagarfjótí frá nesi á móts við bæinn Kross að tanga sunnan Skipalækjar, þaðan í suðurenda Urriðavatns og með þjóðvegi norður að Rangá. Að norðan og vestan ráða Rangá og Svínalækur að 170 m hæðarpunkti vestan Nónáss, þaðan eftir Lagarfjótisbakka að upphafspunkti. (2) Afar sérkennilegt landslag, sem einkennist af fellum og klettaásam með mýrarsundum og vötnum á milli. Mikill og fjölbreytilegur gróður og fjölbreytt fuglalíf. Merkar söguminjar. Útivistarsvæði í nánd við þéttbýli. (augl. nr. 78/2002).*

## 3 FORSENDUR – NÚVERANDI AÐSTÆÐUR

### 3.1 Staðhættir

Svæðið er u.þ.b. 200 m breitt frá austri til vestur og 600 m langt frá norðri til suðurs. Nyrsti hluti þess er tún sem ekki verður byggt en síðan taka við misvel gróin holt og syðsti hluti svæðisins er á harðbala túni, sem er ekki lengur í notkun. Nyrðri hluti svæðisins hallar til norðurs, en eftir að komið er upp á hæsta holtið hallar því til suðurs og suðaustur hluti þess er lækjardalur Merkjadalur., Um hann liggja landamerki Hafrafells og Ekkjufells og um hann fellur lækur úr Ekkjuvatni.

Ríkjandi vindáttir eru eins og annars staðar á Mið-Héraði norðaustan og suðvestan áttir. Góðir útivistarmöguleikar eru í næsta nágrenni; gönguleiðir um sérstaka náttúru Út-Fella, þar sem skiptast á mýrarsund og veiðivötn á milli mishárna fella og kletta, stutt er í golfvöllinn á Ekkjufelli og stuttur göngutúr í Vök-Baths. Fimm mínútna akstur er síðan í aðra þjónustu á Egilsstöðum.

### 3.2 Aðkoma

Aðkoma verður frá Hringvegi nr. 1 við suðurenda Urriðavatns um malarveg, sem verður lagður lágt í landi. Áður en komið er að fyrstu lóðum verður komið fyrir litlu bílastæði (3-4 fólksbílastæðum), þar sem þeir sem hyggjast ganga um friðland Út-Fella geta lagt bílum sínum. Sunnan bílastæðisins verður vegurinn lokaður fyrir óviðkomandi umferð, en gestum friðlandsins heimilt að nota hann sem göngustíg á vit vatna, kletta og trölla.

### 3.3 Minjar

Fornleifafræðistofan gerði úttekt á minjum innan deiliskipulagssvæðisins og voru niðurstöður birtar í skýrslunni „Fornleifaskráning vegna deiliskipulags í landi Hafrafells í Fellu, N-Múlasýslu“ eftir Bjarna E. Einarsson. Við fornleifaskráningu komu í ljós fjórar minjar, allar með lítið varðveislu- og minjagildi. Engar friðlýstar minjar eru á svæðinu.

- F-27: Varða úr grjóti, fallin að hluta. Minjagildi lítið, varðveislugildi lítið.
- F-28: Varða úr grjóti, fallin. Minjagildi lítið, varðveislugildi lítið.
- F-29: Rúst út grjóti. Minjagildi lítið, varðveislugildi lítið.
- F-30: Hola, vel gróin og nánast hringlaga. Minjagildi lítið, varðveislugildi lítið.

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

## 4 DEILISKIPULAG

### 4.1 Markmið

Megin markmið deiliskipulagsins er að skipuleggja aðlaðandi frístundabyggð þar sem stutt er í sérstæða náttúru Út-Fella, heitar náttúrulegar við Urriðavatn (Vök-Baths) og þjónustu og tækifæri þéttbýlisins.

## 4.2 Skilmálar skipulags

### 4.2.1 Lóðir

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og eru stærðir lóða skráðar. Innan deiliskipulagsins eru 10 lóðir u.þ.b. 5000 m<sup>2</sup> 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.

### 4.2.2 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsupprætti og skulu frístundahús standa innan þeirra. Einnig er markaður ytri byggingarreitur en innan hans mega aðrar byggingar á lóðinni standa, sem taldar eru í kafla 4.2.3.

### 4.2.3 Húsagerðir, stærðir, form og útlit

Á hverri lóð er heimilt að byggja allt að 160 m<sup>2</sup> frístundahús innan byggingarreits. Innan ytri byggingarreits er síðan heimilt að byggja allt að 100 m<sup>2</sup> viðbótarhúsnæði, svo sem gestahús, geymslu, bílgeymslu eða vinnustofu. Á lóðum 1, 2 og 3 er heimilt að byggja hesthús og fylgi þeim þá snyrtilegt gerði og taðþró. Um fjarlægð milli þessara 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.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga. Þakgerð er frjál. Mænishæð /mesta hæð skal vera að hámarki 6,5 m yfir gólfkóta aðalhæðar.

Meginlínur bygginga skulu vera samsíða stefnu sem gefin er á skipulagsupprætti eða þvert á hana.

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.

### 4.2.4 Bílastæði

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

### 4.2.5 Svæði utan lóða

Auð svæði utan lóða verða óbreytt og ekki nýtt, nema gamla túnið norðan við lóðir eitt og tvö verður mögulega notað til hrossabeitar.

### 4.3 Veitur og sorp

Um skipulagssvæðið liggja stofnlagnir vatns- og hitaveitu í eign HEF veitna og rafveitu í eign Rarik. Um svæði verða lagðar dreifilagnir fyrir vatns- og rafveitu og skulu öll hús tengjast þeim. Allar nýjar lagnir verða lagðar meðfram aðkomuvegum, eftir því sem hægt er. Hver einstakur lóðarhafi þarf að semja við HEF veitur um tengingu við hitaveitu. Ljóst er að tengist hús á öllum lóðum hitaveitu þarf HEF veitur að ráðast í stækkun stofnlagnar.

Afmarkaði eru tveir reitir fyrir sameiginlega fráveitu, sem leitast verður við að koma á í samræmi við Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999. 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. Hönnun og frágangur fráveitu skal unnin í samráði við Heilbrigðisteftirlit Austurlands.

Lóðarhafar bera allan kostnað af lögnum innan eigin lóða.

Hverri lóð fylgi aðstaða til flokkunar sorps í samræmi við kröfur sveitarfélagsins þar að lútandi (þriggja tunnu kerfi). 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. Heimilt er þó og hvatt til að jarðgera lífrænan úrgang. Hver lóðarhafi skal skila sínu sorpi á móttökustöð á Egilsstöðum.

### 4.4 Brunavarnir

Ekki er mögulegt að tengja brunahana við vatnsveituna. Tveir litlir lækir falla sitthvoru megin við svæðið en þeir geta nánast horfið bæði um hásumar og að vetri og varlegt að treysta á uppstöður í þeim sem gefa eitthvað vatn sem skiptir máli.

Vegurinn inn á svæðið verður gerður þannig að hann beri tankbíl með vatni og stutt er í nægt vatn í Urriðavatninu til að sækja viðbótarvatn ef þarf. Flóttaleiðir út úr svæðinu eru stuttar og öruggar.

Bil milli bygginga verður í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

## 5 UMHVERFISSKÝRSLA

Umhverfismatið er unnið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Nýtt deiliskipulag mun ekki fela í heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum og falla því ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

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 ónýttum túnnum og þurrlandismóum auk lítils mýrar skika. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu frístundabyggðar aukist trjágróður á svæðinu og lífskilyrði sumra fuglategunda batni.



Áhrif á *landnotkun* eru metin óveruleg. Ekki er verið að ganga á land sem notað er til ræktunar eða þykir vera úrvalsræktunarland.

Áhrif á *landslag og ásýnd* eru metin lítil. Nýjar byggingar hafa alltaf áhrif á landslag og ásýnd og þar að auki má reikna með auknum trjágróðri. Ekki er talið að þessi áhrif gangi gegn markmiðum friðlýsingar Út-Fella enda svæðið í útjaðri þess og spillir ekki þeim landslags- eða jarðmyndunum sem einkenna friðlýsta svæðið.

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 skapar ávallt hættur en í þessu tilfalli hverfandi.

Áhrif á *minjar* eru metin óveruleg. Skv. fornleifaskráningu eru engar friðlýstar minjar á svæðinu. Fjórar minjar sem skráðar eru á svæðinu hafa lítið varðveislugildi. Minjarnar eru allar utan byggingarreita.

Samkvæmt framanskráðu eru áhrif á umhverfi talin óveruleg og jákvæð ef eitthvað er.

## 6 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 10.05.2021.

Tillagan var kynnt á vinnslustigi og gafst samráðs- og umsagnaraðilum tækifæri á að koma með ábendingar frá xx.2021 – xx.2021.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

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