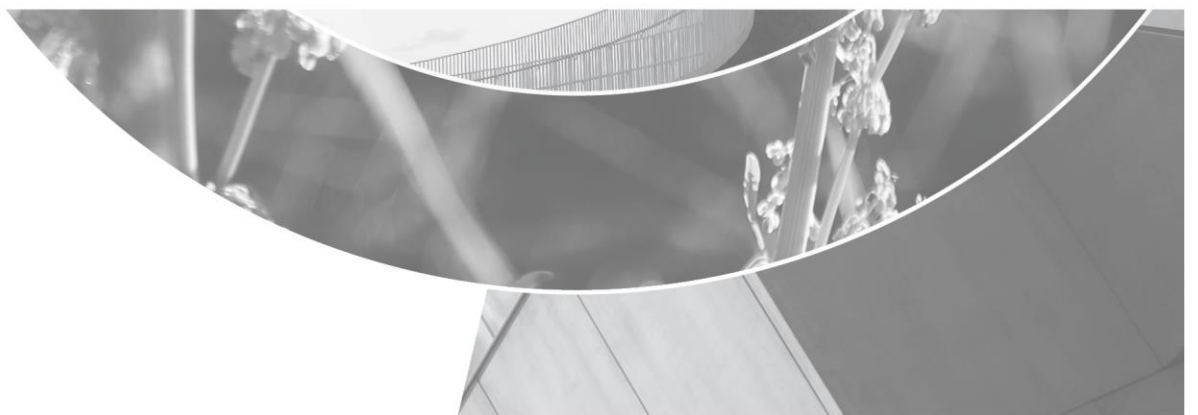




DEILISKIPULAG IÐNAÐAR- OG ATHAFNASVÆÐIS VIÐ
VALGERÐARSTAÐI

Greinargerð og umhverfisskýrsla

02.05.2021



SAMÞYKKTIR

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____

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

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

þann _____

F.h. Múlaþings

Deiliskipulagstillagan öðlast gildi með auglýsingu í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	5
1.1 Skipulagssvæðið	5
1.2 Kortagrunnar	5
1.3 Skipulagsgögn	5
FYRIRLIGGIANDI ÁÆTLANIR	5
2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026	5
2.2 Aðalskipulag Fljótsdalshéraðs 2008 - 2028	5
2.3 Deiliskipulag	6
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
SKIPULAGSSKILMÁLAR	9
4.1 Markmið	9
4.2 Almennir skilmálar	9
4.2.1 Lóðir og frágangur	9
4.2.2 Byggingar og byggingarreitir	10
4.2.3 Veitur	11
4.2.4 Hönnun og uppdrættir	12
4.2.5 Mæli- og hæðarblöð	12
4.2.6 Sorp	12
4.2.7 Frágangur lóðar	12
4.2.8 Mengunarvarnir	13
4.2.9 Geymslu- og gámasvæði innan lóða	13
4.2.10 Kvaðir	13
4.3 Samgöngur	13
4.3.1 Götur, bílastæði og gönguleiðir	13
4.4 Mótvegisaðgerðir	14
UMHVERFISSKÝRSLA	14
5.1 Umhverfisáhrif og mótvegisaðgerðir	14
5.1.1 Landslag og ásjúnd	14
5.1.2 Gróðurfar, vistkerfi og landnotkun	15
5.1.3 Samfélag og hagkvæmi	15
5.1.4 Samgöngur	15
5.1.5 Minjar	15



5.1.6	Niðurstaða	16
	KYNNING OG SAMRÁÐ	16
6.1	Kynning og samráð	16



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 I13) samkvæmt á 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. 02.05.2022.
- II. Þéttbýlisuppdráttur sem er hluti af nógildandi Aðalskipulagi Fljótsdalshéraðs 2008-2028.
- III. Greinargerð og umhverfisskýrsla þessi.

FYRIRLIGGJANDI ÁÆTLANIR

2.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

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

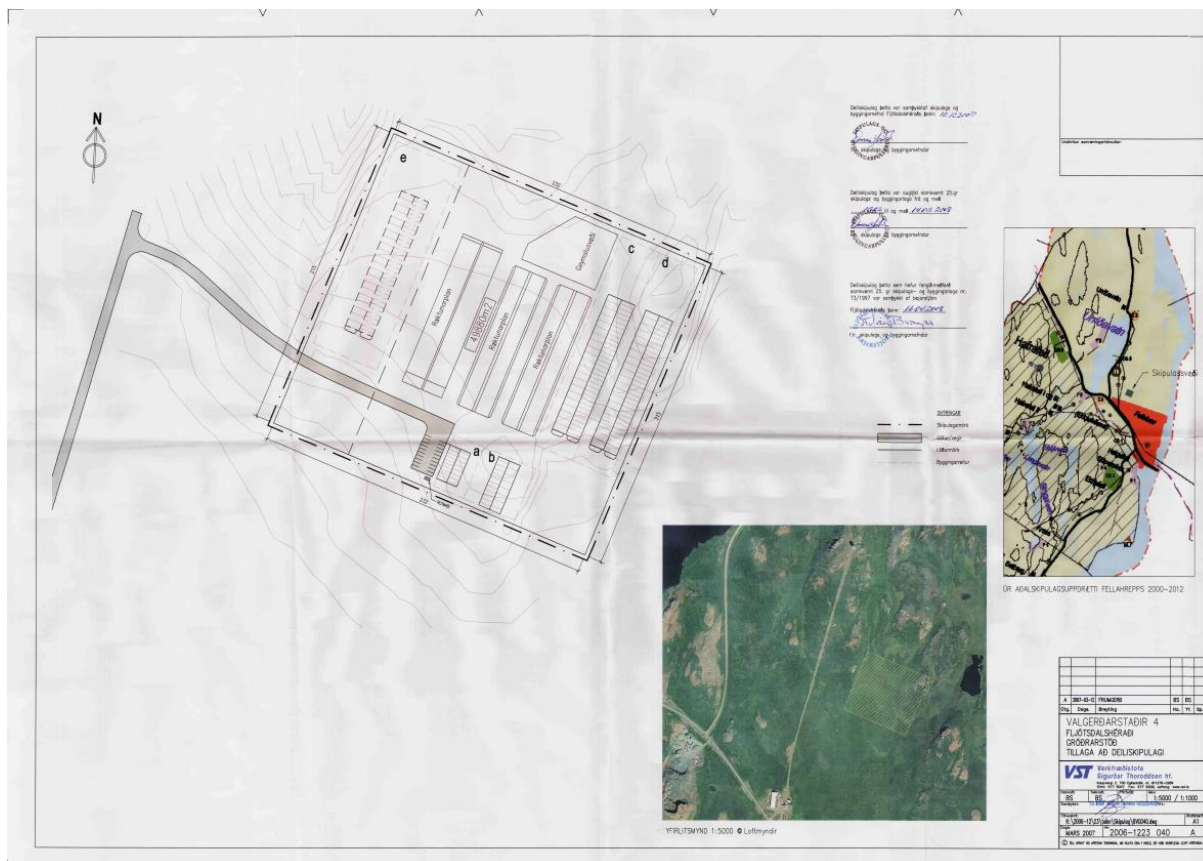
Kafli 3.4.1 Öflugir innviðir. Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að uppbyggingu atvinnulífs til framtíðar, með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og öflugum innviðum. Sérstaklega verði hugað að fjölbreytni atvinnulífs með tilliti til þols gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum. Skipulagsákvæðanir 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 SigurðarThoroddsen hf, 2007)¹.

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.

Skipulagslýsing var auglýst frá 4.05.2021 til 12.05.2021 og á auglýsingartíma bárust fjórar umsagnir og tvær athugasemdir. Í umsögn Umhverfisstofnunar var bent á að innan skipulagssvæðisins sé votlendi sem njóti verndar skv. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd ásamt annarra þátta. Fjallað var um málefnið í Umhverfis- og framkvæmdaráði Múlapings 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.

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.

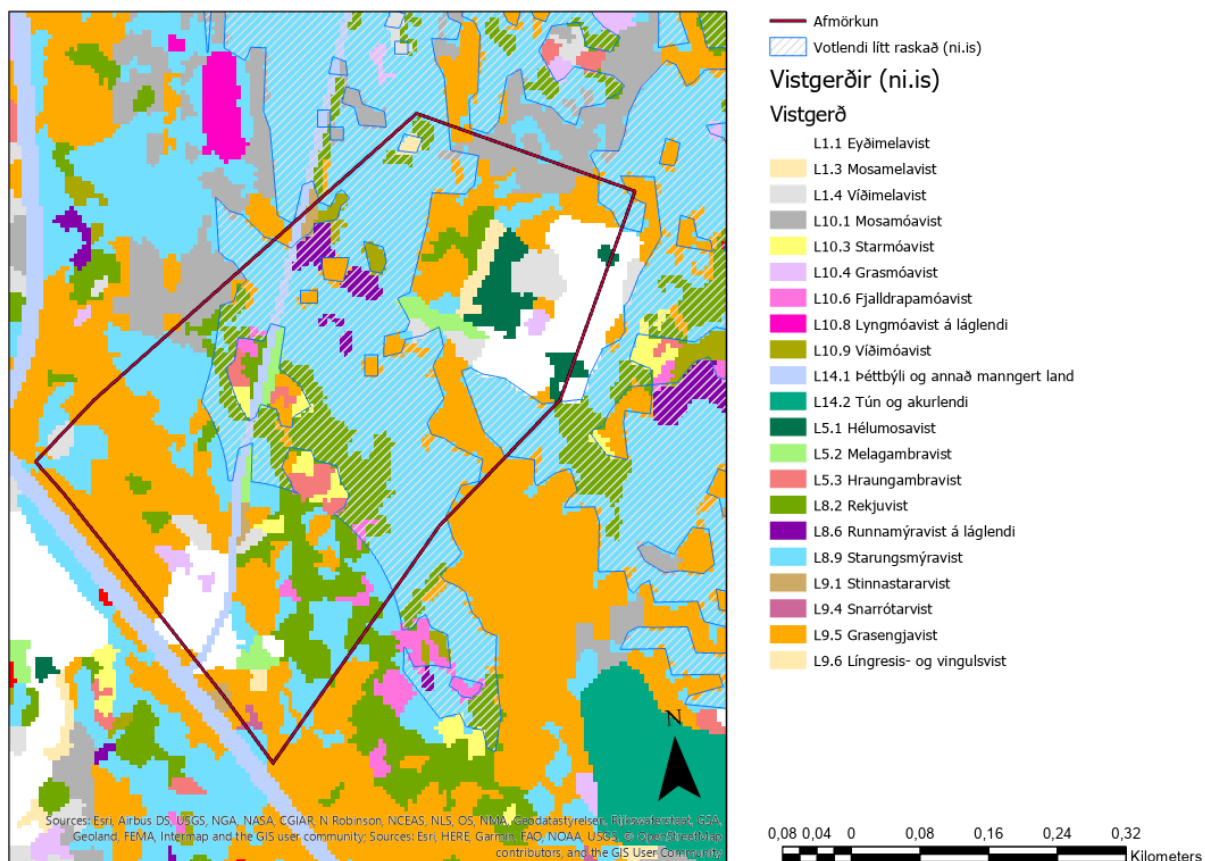
3.3 Vistgerðir og votlendi

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. Síðan eru á svæðinu fjölmargar vistgerðir samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands. Þær vistgerðir sem hafa hátt eða mjög hátt verndargildi eru: grasmóavist, snarrótarvist, grasnejavist, língresis- og vingulsvist, runnamýravist á láglandi ásamt starungsmýravist. Yfirlit yfir allar vistgerðirnar ásamt skilgreindu votlendi samkvæmt Náttúrufræðistofnunar 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 Fljótshérað (á.á). *Húsnæðisáætlun Fljótshéraðs 2018-2026*. Sótt á vef https://www.mulathing.is/static/files/Skjol/ymsar_skyrslur/husnaedisaetlun_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	STÆRD LÓÐAR (M ²)	STÆRD 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 n.t.t. 16. gr. skal skrá minjar á skipulagsstigi. 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.

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.⁶ Fornleifar eru sýndar á skipulagsupprætti.

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 ásynð svæðisins.

4.2 Almennir skilmálar

4.2.1 Lóðir og frágangur

Lóðamörk eru sýnd á skipulagsupprætti og eru stærðir lóða skráðar. Innan deiliskipulagsins hefur verið byggt á fjórum lóðum. Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við 7.2.4 gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Lóðarhafar skulu leysa ofanvatnsmál innan lóðar. Lögð er áhersla á vandaðan frágang lóða.

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



4.2.2 Byggingar og byggingarreitir

Byggingar geta verið á 1-2 hæðum og nýtingarhlutfall 0,2-0,4.

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 mænisstefna 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 endurunnar 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 byggingareglugerð.

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 MÆNISHÆÐ	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	1.352	1-2	200	541	10	0,15	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	1.504	1-2	200	602	10	0,13	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Kvíasteinn 1	3.075	1-2	615	1.230	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Kvíasteinn 2	3.791	1-2	758	1.516	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Kvíasteinn 3	4.366	1-2	873	1.746	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Selblá 1	5.124	1-2	1.025	2.050	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi



STAÐFANG	STÆRÐ LÓÐAR	FJÖLDI HÆÐA	LÁGMARKS BYGGINGA- MAGN (M ²)	HÁMARKS BYGGINGA- MAGN (M ²)	HÁMARKS MÆNISHÆÐ	LÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	HÁMARKS NÝTINGAR- HLUTFALL	STARFSEMI
Selblá 2	2.196	1-2	439	878	12	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Selblá 3	5.080	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	7.703	1-2	1.541	3.081	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 2	7.832	1-2	1.566	3.133	8	0,20	0,40	Lóð fyrir veitustarfsemi
Valgerðarvegur 3	2.642	1-2	528	1.057	8	0,20	0,40	Athafna- og iðnaðarstarfsemi
Valgerðarvegur 3A	85	1	17	34	6	0,20	0,40	Lóð fyrir veitustarfsemi
Valgerðarvegur 4	3.208	1-2	642	1.283	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	3.950	1-2	790	1.580	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	3.104	1-2	621	1.242	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 12	2.662	1-2	532	1.065	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 liggja í eða með götum og gangstéttum.

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 seytli 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 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.

4.2.6 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.

4.2.7 Frágangur lóðar

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. Almennt skal frágangur lóða vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykka aðal- og lóðaruppdrætti. Óheimilt er að geyma báta, óskráð ökutæki og aðra lausamuni nema á þar til gerðum svæðum sem samþykkt eru af bæjaryfirvöldum. Þau svæði skulu vera 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 langtímastæði fyrir skráð ökutæki/vinnuvélar skjal vera loka af og innsýn heft t.d. með gróðri eða skjólveggjum.

Afmörkun lóða skal vera skýr og greinileg í landi. Lóðarhafi skal ganga frá lóðarmörkum sínum að gangstéttum eða götum með girðingu og/eða gróðri í samráði við sveitarstjórn. Lóðarhafi skal hafa samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarnefndar og/eða byggingarfulltrúa í því máli.

Þar sem lóðir liggja að landi 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 frá lóðarmörkum skal vera a.m.k. jöfn hæð þeirra.



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.

Sveitarstjórn 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 ófrágenginna lóða tvö ár til að ganga frá lóð sinni.

4.2.8 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. olú-, 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.

4.2.9 Geymslu- og gámasvæði innan lóða

Geymslu- og gámasvæði innan lóðar skal vera snyrtilegt og skal lóðarhafi tryggja að það sé ekki sýnilegt, t.d. með girðingu eða álíka. Þegar aðaluppdrættir eru lagðir fram vegna byggingarleyfis skal lóðarhafi gera grein fyrir hvernig hann ætlar sér að skerma af eða haga geymslu- og gámasvæði innan lóðar.

4.2.10 Kvaðir

Kvaðir eru á lóðum um aðgengi HEF veitna að lögnum. Á skipulagsuppdrætti eru merktar inn núverandi kvaðir vegna núverandi lagna en með lagningu nýrra lagna bætast jafnframt við kvaðir um aðgengi að þeim.

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

4.3 Samgöngur

4.3.1 Götur, bílastæði og gönguleiðir

Aðkoma að svæðinu er frá Austurlandsvegi og veghelgunarsvæði Austurlandsvegar er 50 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 Valgerðarstaðavegi og nöfn þeirra eru Selblá, Klofasteinn og Kvíasteinn.



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 skipulagsupprætti. 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 lítillaga og krefst slíkt ekki breytinga á deiliskipulagi.

4.4 Mótvægisgerðir

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

UMHVERFISSKÝRSLA

5.1 Umhverfisáhrif og mótvægisgerðir

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 landnýting, samfélag og hagkvæmni, samgöngur og minjar.

5.1.1 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 staðset 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 mótvægisgerðum má draga úr neikvæðum áhrifum með því að rækta upp gróðurbelti meðfram iðnaðar- og athafnasvæðinu. Skilmálar skipulagsins segja til um hámarks hæð bygginga sem miðast við í flestum tilvikum við 8-12 metra. Þá eru gerðar eru kröfur til frágangs lóðar.



5.1.2 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 Íslands⁷. Einnig munu að einhverju leyti raskast vistgerðir sem hafa hátt eða mjög verndargildi t.d. starungsmýravist. Landið hefur ekki verið nýtt til 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.

5.1.3 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 nýtast 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.

5.1.4 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.

5.1.5 Minjar

Áhrif á *minjar* eru metin óverleg. Við minjaskráningu fundust 17 minjar en gerir tillagan ráð fyrir að hægt sé að taka fullt tillit til 16 þeirra en þó gerir tillagan ráð fyrir að ein fornleif víki.

⁷ Náttúrufræðistofnun Íslands (á.á). *Sérstök vernd vistkerfa og jarðminja og vistgerðarkort og mikilvæg fuglasvæði á Íslandi*. Sótt á síðu ni.is



5.1.6 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.

KYNNING OG SAMRÁÐ

6.1 Kynning og samráð

Unnin var lýsing á skipulagsverkefningu 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. Almennungi var gefinn kostur á að senda inn ábendingar og /eða athugasemdir til og með 12. maí 2021

Við kynningu á vinnslutillögu þessari fá samráðs-, umsagnar- og hagsmunaaðilar (t.d. íbúar) tækifæri á að kynna sér tillögudrög og senda inn athugasemdir meðan á vinnu við skipulagið stendur.

Samráðs- og umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Austurlands
- RARIK ehf
- Hitaveita Egilsstaða og Fella
- Byggðastofnun
- Vegagerðin