



**ÞINGEYJARSVEIT**  
**FJÓSATUNGA - FRÍSTUNDABYGGÐ**  
**DEILISKIPULAG - TILLAGA**  
**GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS-**  
**OG BYGGINGARSKILMÁLUM**



12.10.2022

UNNIÐ FYRIR SS BYGGIR



Samþykktir.....	2
1 Inngangur .....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar .....	3
1.1 Skipulagslýsing.....	5
1.2 Minjaskráning .....	5
1.3 Skipulagsleg staða.....	5
1.4 Deiliskipulag.....	7
1.5 Gögn deiliskipulags .....	7
1.6 Samráð.....	7
2 Deiliskipulag .....	8
2.1 Lóðir .....	8
2.2 Byggingarreitir .....	8
2.3 Samgöngur.....	9
2.4 Áfangaskipting .....	9
2.5 Veitur .....	9
2.5.1 Neysluvatn.....	9
2.5.2 Hitaveita .....	10
2.5.3 Rafmagn .....	10
2.5.4 Fráveita.....	10
2.6 Varðveisla minja .....	10
2.7 Kvaðir .....	11
3 Almennir skilmálar .....	12
3.1 Almennt .....	12
3.2 Hönnun og uppdrættir .....	12
3.3 Mæliblöð.....	12
3.4 Sorpgeymslur og sorpgámar.....	12
3.5 Frágangur lóða.....	12
4 Sérákvæði.....	12
4.1 Almennt .....	12
4.2 A – Frístundahús .....	12
5 Umhverfisáhrif .....	13

## **Samþykktir**

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá \_\_\_\_\_

til \_\_\_\_\_ var samþykkt í sveitarstjórn Þingeyjarsveitar þann \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sveitarstjóri Þingeyjarsveitar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

## 1 Inngangur

Landslag ehf. hefur fyrir hönd landeigenda (SS byggir) umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir hluta jarðarinnar Fjósatungu í Fnjóskadal.

Deiliskipulag var unnið fyrir svæðið árin 2019-2020, deiliskipulagið var samþykkt 23. september 2021 og öðlaðist gildi 12. nóvember 2021. Samþykkt deiliskipulagsins var kærð til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála sem á fundi sínum 14. september 2022 felldi úr gildi samþykkt deiliskipulagsins vegna annmarka í skilmálum um nýtingarhlutfall og fráveitu.

Annmarkar þessir hafa verið lagfærðir í tillögu þessari að deiliskipulagi svæðisins.

Í fyrri vinnu við deiliskipulag svæðisins var unnin skipulagslýsing þar sem m.a. var skýrt hvernig staðið yrði að skipulagsgerðinni. Skipulagslýsingin fór í lögbundið kynningarferli og var tekið tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag. Tillaga að deiliskipulagi fór einnig í lögbundið kynningarferli áður en deiliskipulagið var samþykkt af sveitarstjórn. Þar sem ný tillaga að deiliskipulagi er að mestu óbreytt frá fyrri tillögu er ekki talin þörf á nýrri skipulagslýsingu vegna vinnu við deiliskipulag.

### 1.1 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið afmarkast af hluta þess svæðis sem skilgreint er fyrir frístundabyggð á jörðinni skv. aðalskipulagi. Skv. gildandi aðalskipulagi er 60 ha svæði skilgreint sem frístundabyggð í Fjósatungu og er svæðið staðsett í hlíðinni sunnan við bæjarstaðið í Fjósatungu. Skv. aðalskipulagi nær svæðið að gili ofan bæjarhúsanna í Fjósatungu í norðri, að bakka neðan hlíðarinnar í austri, að Grjótá í suðri og upp í um 250 m hæð í vestri.

Í skipulagslýsingu var gert ráð að skipuleggja allt 60 ha svæðið fyrir 60 frístundalóðir en síðar var ákveðið að skipuleggja svæðið í tveimur áföngum þar sem fyrirbyggjandi minjaskráning nær aðeins til suðurhluta svæðisins. Þessi fyrri áfangi deiliskipulagsins nær því frá aðkomuvegi upp með Grjótá í suðri og að gili sem liggur niður miðja hlíðina í norðri. Innan skipulagssvæðisins er einnig aðkomuvegurinn sem tengist inn á Illugastaðaveg. 4 ha spilda norðan Grjótár er ekki í eigu SS byggir og er það svæði utan skipulagsmarka deiliskipulagsins. Skipulagssvæðið er um 38 ha að stærð.

Hlíðin innan skipulagssvæðisins er með aflíðandi halla frá vestri niður til austurs og er hæðarmunur innan svæðisins um 80 m (170-250 m.y.s). Gróðurfar í hlíðinni einkennist af mólendi en í gegnum skipulagssvæðið liggur vegslóði frá Grjótá í suðri og upp hlíðina til norðvesturs.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins eins og gert var ráð fyrir að hún yrði skv. skipulagslýsingu.



Mynd 2. Afmörkun skipulagssvæðisins fyrri áfanga deiliskipulagsins.

### **1.1 Skipulagslýsing**

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulags- og umhverfisnefndar Þingeyjarsveitar 23. maí 2019 og á fundi sveitarstjórnar Þingeyjarsveitar 4. júní 2019. Skipulagslýsingin var auglýst frá 2. júlí til 23. júlí 2019. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

### **1.2 Minjaskráning**

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Unnin var fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði árið 2013<sup>1</sup>. Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsupprætti.

Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og tekið er tillit til minjastaða í vinnu við deiliskipulag.

Innan skipulagssvæðisins eru skráðir 13 minjastaðir, minjarnar eru nokkuð fjölbreytilegar og er m.a. skráðar götur eða leiðir, túngarður, vörður og möguleg svarðargröf. Allar minjarnar eru taldar í hættu eða stórhættu vegna framkvæmda skv. minjaskráningu, en minjaskráning fór fram áður en drög að deiliskipulagi lá fyrir. Nánari upplýsingar um þessar minjar eru hér að neðan:

**SP-084:006 (a-b-c)**, þrjár vörður

**SP-084:007**, náma-svarðargrafir

**SP-084:009**, garðlag-óþekkt

**SP-084:010**, tóft-óþekkt

**SP-084:012**, gerði-kálgarður

**SP-084:015**, gata-leið

**SP-084:016**, gata-leið

**SP-084:018**, hleðsla- óþekkt

**SP-084:019 (a-b-c)**, Bíldsárskarð-gata-leið

Í kafla 2.6, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

### **1.3 Skipulagsleg staða**

Í gildi er Aðalskipulag Þingeyjasveitar 2010-2022. Skipulagssvæðið er skilgreint í aðalskipulagi sem frístundabyggð. Meðal meginmarkmiða aðalskipulagsins fyrir ferðaþjónustu er að áfram verði horft

---

<sup>1</sup> Elín Ósk Hreiðarsdóttir. Deiliskráning vegna sumarbústaðabyggðar í landi Grjótárgerði/Fjósatungu í Fnjóskadal. Fornleifastofnun Íslands FS518-13061. Reykjavík 2013.

til eflingar frístundabyggðar. Þess verður hins vegar sérstaklega gætt að hún sé afmörkuð og falli sem best að yfirbragði sveitarinnar. Frístundabyggð verði ekki heimiluð á svæðum sem eru sérstaklega verðmæt vegna sögu, menningar, náttúrufars og/eða almenns útivistargildis. Einnig skal forðast að leggja verðmæt ræktarlönd innan sveitarfélagsins undir frístundabyggð.

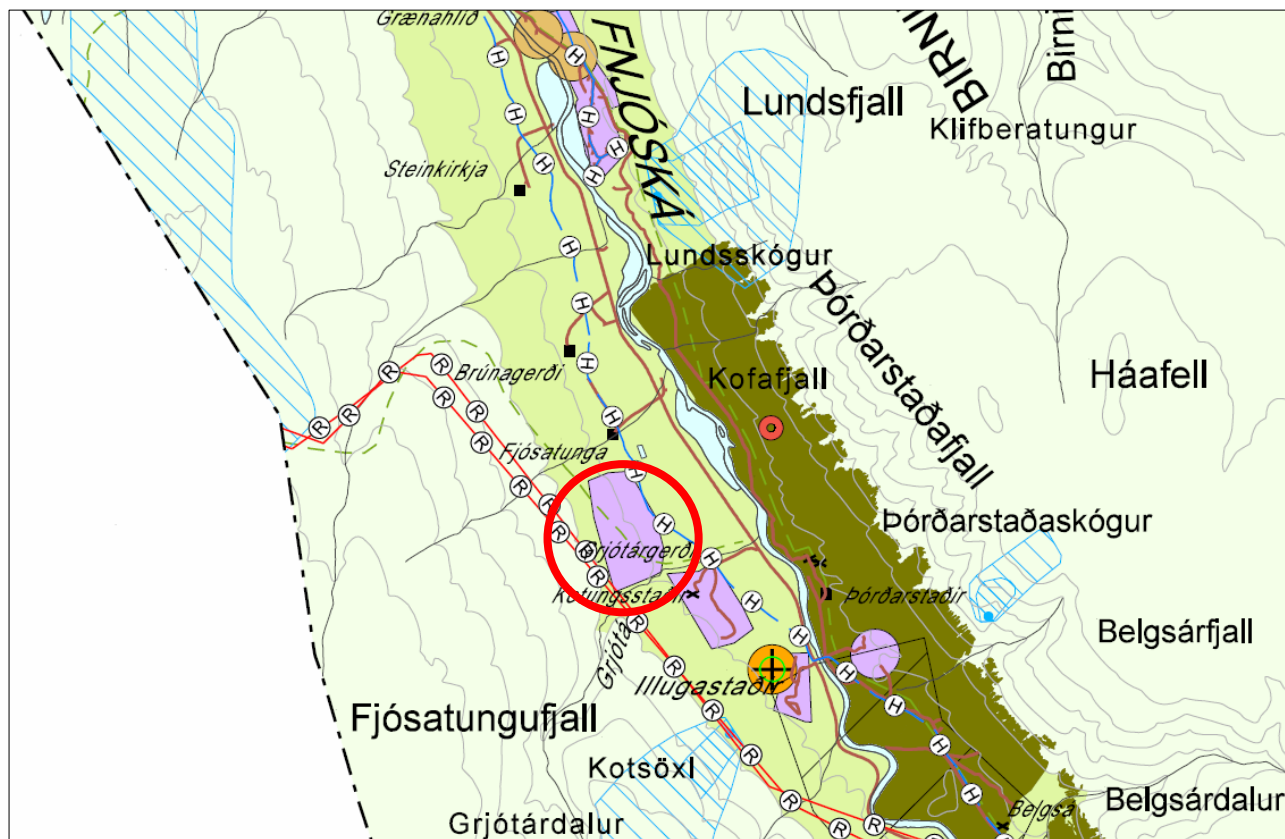
Meginmarkmið aðalskipulagsins fyrir frístundabyggð er að í sveitarfélaginu verði nægileg frístundabyggð af ýmsum tegundum, sem varðandi staðsetningu og gerð taka tillit til mismunandi þarfa og áhuga fólks. Stefnt skal að því að frístundahús verði einkum á skipulögðum svæðum fyrir frístundabyggð til þess að sameiginleg þjónusta s.s. vegir, veitur o.fl. nýtist sem best og ósnortin náttúra spillist sem minnst.

Frístundabyggðin í Fjósatungu (F-23) er skilgreind á þennan hátt í aðalskipulagi:

*Í landi Fjósatungu er 61,2 ha skilgreint sem svæði fyrir frístundabyggð. Svæðið er óbyggt eins og er. Lóðir skulu eigi vera minni en 0,5 ha og því skal hámarks fjöldi frístundahúsa ekki vera fleiri en 60. Leyfilegt er að koma upp þjónustu innan svæðisins. Fjöldi húsa og stærð einstakra lóða skal útfært í deiliskipulagi.*

Í aðalskipulag er einnig skilgreind göngu- og reiðleið á gömlu þjóðleiðinni yfir Vaðlaheiði og er leiðin að hluta innan skipulagssvæðisins. Leiðin liggur frá Illugastaðavegi í austri, upp hlíðina til vesturs og áfram yfir Bíldsárskarð yfir í Eyjafjörð.

Gert er ráð fyrir að deiliskipulag verði í samræmi við gildandi aðalskipulag.



Mynd 3. Hluti aðalskipulags Þingeyjarsveitar 2010-2022. Rauður hringur sýnir staðsetningu deiliskipulagssvæðis.

#### **1.4 Deiliskipulag**

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

#### **1.5 Gögn deiliskipulags**

*Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:*

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:2000 í A1

#### **1.6 Samráð**

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

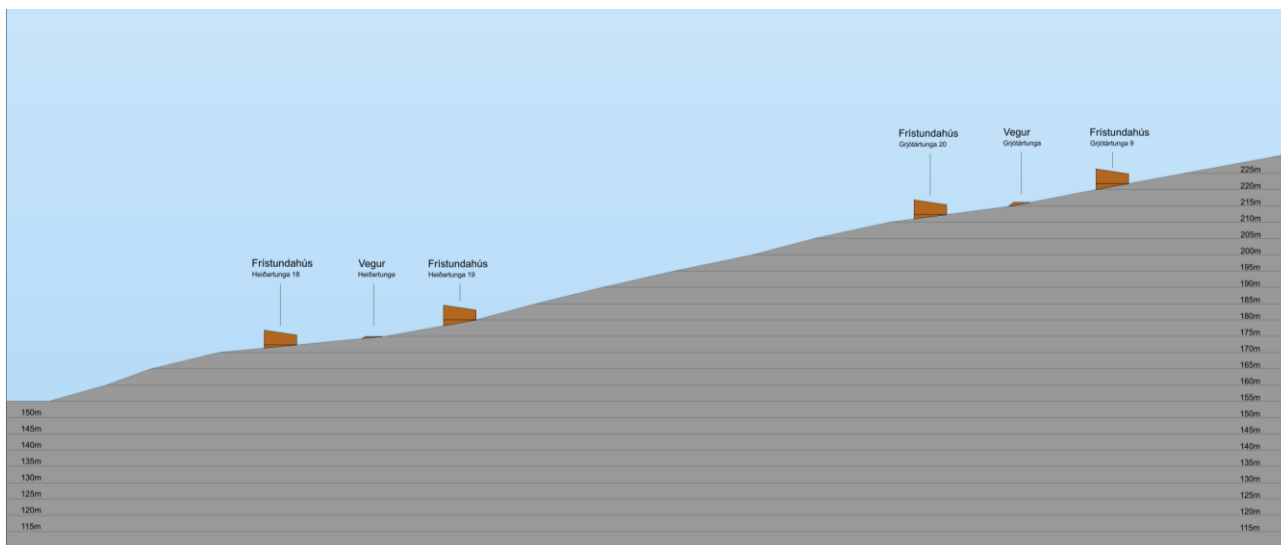
- *Skipulagsstofnun*
- *Minjastofnun Íslands*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Norðurorka*
- *Rarik*
- *Landsnet*
- *Aðliggjandi landeigendur*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Þingeyjarsveitar*



## 2 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomuvegar og önnur þau ákvæði sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi vegna uppbyggingar frístundabyggðar í Fjósatungu í Fnjóskadal.

Í þessum fyrri áfanga deiliskipulags er gert ráð fyrir 44 lóðum fyrir frístundahús en í seinni áfanga deiliskipulags (sem verður norðan við og í beinu framhaldi af fyrri áfanga) er gert ráð fyrir 16 lóðum fyrir frístundahús. Af þessum 44 lóðum er gert ráð fyrir að 20 þeirra verði staðsettar á svæði með aflíðandi halla syðst á svæðinu en 24 lóðir í hlíðinni sunnan bæjarstæðis Fjósatungu. Í deiliskipulagi er sérstök áhersla lögð á að við allar framkvæmdir verði þess gætt að valda eins litlu jarðraski og mögulegt er.



Mynd 3. Snið í gegnum austasta hluta skipulagssvæðisins, þ.e. lóðir við Heiðartungu 18-19 og Grjóttartungu 9 og 20.

### 2.1 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Gert er ráð fyrir 44 nýjum lóðum fyrir frístundahús innan skipulagssvæðisins og eru stærðir þeirra að lágmarki 0,5 sem er í samræmi við ákvæði í aðalskipulagi.

Upplýsingar um kvaðir á lóðum má finna í kafla 2.7.

### 2.2 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á frístundalóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita í deiliskipulaginu eru 20 m og því er lágmarksfjarlægð á milli frístundahúsa 20 m. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt frístundahús ásamt geymsluhúsi (sjá skilmála í kafla 4.2).

Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan viðkomandi byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd á öllu svæðinu.

### **2.3 Samgöngur**

Vegslóði liggur þegar innan skipulagssvæðisins frá Illugastaðavegi nr. 833 norðan Grjótár og upp hlíðina að Bíldsárskarði, en vegslóði þessi er einnig göngu- og reiðleið. Gert er ráð fyrir að vegslóði þessi verði byggður upp innan skipulagssvæðisins og nýttur sem aðkomuvegur að fyrirhugaðri frístundabyggð ásamt því að vera þjónustuvegur fyrir Landsnet vegna framkvæmda við nýja háspennulínu yfir Vaðlaheiði. Tenging þessi við Illugastaðaveg skal uppfylla kröfur Vegaraðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla næst þjóðvegi.

Meðfram veginum sunnanverðum er gert ráð fyrir göngu- og reiðleið frá Illugastaðavegi og upp fyrir skipulagssvæðið í vestri. Aðkomuvegurinn fær nafnið Grjótártunga og mun hann víkja frá núverandi vegslóða og liggja þar einnig til norðurs eftir hlíðinni að frístundalóðum á efri hluta skipulagssvæðisins. Vegurinn mun einnig nýtast sem aðkomuvegur að tveimur einkalóðum sem eru utan skipulagssvæðisins. Frá Grjótártungu er gert ráð fyrir öðrum aðkomuvegi sem mun liggja að frístundalóðum á miðhluta skipulagssvæðisins og mun hann fá nafnið Heiðartunga. Frá honum mun liggja vegur að neðsta hluta skipulagssvæðisins og mun hann fá nafnið Holtatunga.

Nýjar frístundalóðir innan svæðisins munu því standa við Grjótártungu, Heiðartungu og Holtatungu, en þörf er á að nafngreina aðkomuvegi í samræmi við reglugerð 577/2017 um skráningu staðfanga.

Vegir innan skipulagssvæðisins verða 5,0 m að breidd og malarbornir. Við hvert frístundahús er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum.

Gert er ráð fyrir gönguleið/útivistarleið á milli lóða við Grjótártungu og Heiðartungu sem einnig mun tengjast inn á vegina á tveimur stöðum. Gönguleiðirnar geta einnig verið þjónustuleiðir að hreinsivirkjum fráveitu ef staðsetning hreinsivirkja liggur nærri gönguleiðunum.

### **2.4 Áfangaskipting**

Skipulagi svæðisins er þannig háttað að hægt verður að byggja það upp í áföngum í samræmi við eftirspurn hverju sinni.

Hver áfangi eða hverfishluti er með 10-12 lóðum og eru hverfishlutarnir eru þessir:

- Heiðartunga 1-9 ásamt Grjótártungu 2, 4 og 6
- Heiðartunga 10-19
- Holtatunga 1-11
- Grjótártunga 1-9 (oddatölur) og 8-20 (sléttar tölur)

### **2.5 Veitur**

Samráð skal haft við Rarik, Norðurorku og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

#### **2.5.1 Neysluvatn**

Borað verður eftir neysluvatni í hlíðinni ofan og vestan við skipulagssvæðið. Frá vatnsbólínu verður lögð vatnslögn að skipulagssvæðinu og innan skipulagssvæðisins verða lagnir meðfram aðkomuvegum og að öllum frístundalóðum.

### 2.5.2 Hitaveita

Í gegnum skipulagssvæðið liggur stofnlögn hitaveitu Norðurorku frá vinnslusvæði að Reykjum í Fnjóskadal. Við skipulag frístundabyggðarinnar er tekið tillit til legu lagnarinnar og er m.a. skilgreint 6 m breitt helgunarsvæði meðfram lögninni og eru byggingarreitir ekki innan helgunarsvæðisins. Kvaðir eru á þeim lóðum sem stofnlögnin liggur um, sjá nánar í kafla 2.7.

Gert er ráð fyrir að lagnir hitaveitu verði lagðar frá núverandi stofnlögn meðfram aðkomuvegum og að öllum frístundalóðum.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

### 2.5.3 Rafmagn

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng. Jarðstrengur er þegar meðfram Illugastaðavegi og upp hluta vegslóðans norðan Grjótár. Gert er ráð fyrir að jarðstrengir verði lagðir frá núverandi jarðstrengjum, meðfram aðkomuvegum og að öllum frístundalóðum.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Rarik.

### 2.5.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir að sameiginleg hreinsivirki fráveitu verði fyrir hvern hverfishluta svæðisins (sjá kafla 2.4). Staðsetning hreinsivirkis fyrir hvern hverfishluta er þannig að það henti vel m.t.t. landhalla. Vegna aðstæðna er gert ráð fyrir að lóðir við Grjótártungu 4 og 6 verði ekki tengdar sameiginlegu hreinsivirki hverfishlutans heldur verði sér hreinsivirki innan hvorrar lóðar.

Leiðbeinandi staðsetningu hreinsivirkja má sjá á deiliskipulagsupprætti en staðsetning þessi er ekki bindandi og getur breyst við nánari hönnun og útfærslu.

Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af. Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

## 2.6 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.2 eru 13 skráðar fornminjar á skipulagssvæðinu. Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsupprætti.

Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og reynt eins og kostur er að taka tillit til minjastaða þannig að minjar verði fyrir sem minnstu raski vegna framkvæmda.

Innan lóðar við Heiðartungu 13 en utan byggingarreits er svarðargröf, innan lóðar við Heiðartungu 16 en utan byggingarreits er garðlag og innan lóðar við Heiðartungu 18 en utan byggingarreits er tóft. Lögð er áhersla á að varðveita þessar minjar innan lóðanna.

Þá eru tvær götur eða leiðir innan aðkomuvegar (Grjótártungu) og lóða (og byggingarreita í einhverjum tilfellum) við Grjótártungu 2, 4, 6 og 8 annarsvegar innan lóða við Heiðartungu 8, 10, 12,

14, 16, 18 ásamt Holtatungu 1, 2 og 4 hinsvegar. Ljóst er að leiðir þessar verða fyrir einhverjum áhrifum vegna framkvæmda innan lóða og við uppbyggingu Heiðartungu og Holtatungu.

Nokkrir minjastaðir eru í nánd við núverandi vegslóða sem verður uppbyggður sem aðkomuvegur (Grjótártunga) og lögð er áhersla á að minjastaðir í nánd við veginn verði ekki fyrir áhrifum.

Þeir skilmálar eru settir að minjastaðir SP-084:007, 009, 010, 015, 016 og 0019 verði merktir á vettvangi með áberandi hætti til að koma í veg fyrir að minjastaðirnir raskist.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að neðan.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

*„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megji víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“*

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

*„Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. 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 megji úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megji fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“*

## **2.7 Kvaðir**

- Kvöð er um umferðarrétt eigenda Grjótárgerðis um land Fjósatungu, lagnarétt, vatnsöflunarrétt og rétt til að koma fyrir rotþró/hreinsivirki utan landeignar.
- Í gegnum lóðir við Holtatungu 2, 4, 6 og 8 ásamt Heiðartungu 10, 12, 14, 16 og 18 liggur stofnlögn hitaveitu Norðurorku og er kvöð á lóðunum um aðgengi að lögninni vegna þjónustu og viðhalds. Óheimilt er að planta trjágróðri í 6 m breitt helgunarsvæði lagnarinnar og þá er óheimilt að staðsetja mannvirki, palla eða annað á helgunarsvæði lagnarinnar.
- Kvöð er á lóð við Holtatungu 11 um aðgengi í gegnum lóðina að sameiginlegu hreinsivirki fráveitu fyrir hverfishlutann.

### **3 Almennir skilmálar**

#### **3.1 Almenn**

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

#### **3.2 Hönnun og uppdrættir**

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð (112/2012), reglugerð um framkvæmdaleyfi (772/2012) og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

#### **3.3 Mæliblöð**

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

#### **3.4 Sorpgeymslur og sorpgámar**

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð (112/2012) eða samkvæmt ákvæðum sem Þingeyjarsveit setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi.

#### **3.5 Frágangur lóða**

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

Innan lóða er heimilt að planta trjágróðri en velja skal tegundir sem eru fremur lágvaxnar, s.s. birki- eða víðikjarr. Taka skal tillit til þess að útsýni frá frístundahúsum á aðliggjandi lóðum skerðist ekki vegna trjágróðurs á lóðum.

### **4 Sérákvæði**

#### **4.1 Almenn**

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær nýbyggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

#### **4.2 A – Frístundahús**

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt frístundahús á einni hæð með nýtanlegu risi ásamt stakstæðu geymsluhúsi. Hámarks byggingarmagn innan hvernar lóðar er 250 m<sup>2</sup>.

Grunnflötur aðalhæðar frístundahúss skal vera að hámarki 160 m<sup>2</sup> og að lágmarki 50 m<sup>2</sup>. Þakform frístundahúsa er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 6,0 m frá gólfkóta aðalhæðar og veggshæð skal vera að hámarki 4,5 m.

Þar sem aðstæður leyfa vegna landhalla er heimilt að hafa kjallara undir frístundahúsum.

Hámarksgrunnflötur geymsluhúss er 30 m<sup>2</sup>, þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum, áberandi skærir litir eru ekki heimilir.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

## 5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging frístundahúsa og aðkomuvega en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar.

Ekki er talið að verið sé að ganga á land sem verðmæt eru til landbúnaðar eða henta vel til ræktunar þar sem byggingar og vegir eru að mestu staðsett í hlíð og á mólendi. Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem hæð bygginga er takmörkuð og útlit þannig ákvarðað að sem best falli að umhverfi.

Þá veður skuggavarp óverulegt þar sem a.m.k. 20 m eru á milli byggingarreita og þar með bygginga.

Ekki er talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu en sameiginleg hreinsivirki fráveitu verða fyrir hvern hverfishluta svæðisins. Þá verður fráveitukerfið í samræmi við viðeigandi reglugerðir og útfærsla unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Jákvæð áhrif geta verið á samfélag vegna aukins framboðs á lóðum fyrir frístundahús auk atvinnu iðnaðarmanna á uppbyggingartíma.

Vegna framkvæmda í nánd við minjar eru þeir skilmálar settir að allar framkvæmdir skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands. Þrátt fyrir það verða minjastaðir fyrir einhverjum neikvæðum áhrifum vegna uppbyggingar innan skipulagssvæðisins.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.