



HÖRGÁRSVEIT – HRAUN Í ÖXNADAL
DEILISKIPULAG – TILLAGA
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM
21.11.2025

UNNIÐ FYRIR HRAUN Í ÖXNADAL EHF.



Samþykktir.....	2
1 Inngangur.....	3
1.1 Aðdragandi.....	3
1.2 Staðhættir	3
1.3 Skipulagslýsing.....	4
1.4 Afmörkun skipulagssvæðisins og upplýsingar.....	4
1.5 Fornleifaskráning og saga svæðisins	5
1.6 Friðlýsing	5
1.7 Skipulagsleg staða - aðalskipulag	5
1.8 Gögn deiliskipulags.....	1
1.9 Samráð	1
2 Deiliskipulag.....	2
2.1 Húsakostur	2
2.2 Aðkomuvegur og bílastæði	3
2.3 Gönguleiðir og áningarstaðir.....	3
2.4 Lóðir.....	4
2.5 Byggingarreitir.....	4
2.6 Veitur.....	4
2.6.1 Neysluvatn.....	4
2.6.2 Rafmagn	4
2.6.3 Fráveita.....	4
2.7 Varðveisla minja	5
3 Almennir skilmálar	6
3.1 Almennt.....	6
3.2 Breytingar á húsum	6
3.3 Hönnun og uppdrættir	6
3.4 Mæliblöð	6
3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar	6
3.6 Frágangur lóða	6
4 Sérákvæði.....	7
4.1 Almennt.....	7
4.2 A – Gestastofa	7

4.3	B – Fræðasetur	7
4.4	C – Vélageymsla.....	7
5	Umhverfisáhrif	8

Samþykktir

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

til _____ var samþykkt í sveitarstjórnar Hörgársveitar þann _____

Sveitarstjóri Hörgársveitar

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

1 Inngangur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir landsvæði sveitarfélagsins Hörgársveitar við Hraun í Öxnadal.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð deiliskipulagsins og f.h. Landslags koma að verkinu Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur SFFÍ og Ingvar Ívarsson landslagsarkitekt FÍLA.

Verkkaupi verkefnisins er Hraun í Öxnadal ehf. og tengiliðir verkkaupa eru Gunnar Már Gunnarsson og Hanna Rósa Sveinsdóttir.

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 verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

1.1 Aðdragandi

Árið 2017 ályktaði Alþingi um að fela mennta- og menningarmálaráðherra og umhverfis- og auðlindaráðherra að stuðla að uppbyggingu að Hrauni í Öxnadal til að heiðra minningu þjóðskáldsins Jónasar Hallgrímssonar. Í lok síðasta ársins 2023 skipaði Lilja Dögg Alfreðsdóttir, menningar- og viðskiptaráðherra, sérstaka verkefnisstjórn til að stuðla að framgangi verkefnisins. Verkefnisstjórn fékk það hlutverk að koma með tillögur að metnaðarfullri uppbyggingu á fæðingastað Jónasar Hallgrímssonar.

Tillögur verkefnisstjórnar gera ráð fyrir því að jörðin Hraun í Öxnadal verði skipulögð sem ein heild þar sem bæjarstæðið, fólkvangurinn og náttúran allt umlykjandi mynda vettvang náttúru- og menningarupplifunar m.a. með fræðslu, menningarmiðlun og viðburðahaldi. Lögð er áhersla á gott aðgengi til að gestir á staðnum megi njóta útivistar, menningar og fræðslu.

Verkefnastjórnin hefur falið Landslagi ehf. að vinna deiliskipulag og umhverfishönnun fyrir svæðið og KRADS Arkitektum ehf. hönnun gestastofu sem verður í núverandi útihúsum á svæðinu.

1.2 Staðhættir

Bærinn Hraun í Öxnadal er þekktur sem fæðingarstaður skáldsins Jónasar Hallgrímssonar. Yfir bænum gnæfir hinn mikilfenglegi Hraundrangi og í Vatnsdalnum ofan við Hraun er Hraunsvatn. Frá bæjarhúsunum liggja fjórar stikaðar gönguleiðir upp að vatninu. Neðan bæjarins er Öxnadalsá sem markar útmörk landsvæðis Hrauns til austurs.

Þjóðvegur 1 liggur skammt frá bænum, handan árinna. Aðkomuvegur er frá þjóðveginum upp að bænum um akfæra brú yfir Öxnadalsá.

Á bæjarhólnum eru sex byggingar; fræðasetur, vélageymsla, efri útihús (hlaða og fjárhús), neðri útihús, (hlaða og fjárhús) og leifar af gömlum hrútakofa og hesthúsi ofan við fræðasetrið. Þá er gömul rafstöðvarbygging staðsett skammt ofan árbakkans sunnan við brúnna yfir Öxnadalsá. Engar formlegar göngutengingar eru á milli bygginganna, upplýsingaskilti né salernisaðstaða fyrir almenning sem fer um svæðið.

Hraun í Öxnadal er nokkuð vinsæll viðkomustaður meðal ferðamanna en til að bæta aðstöðu gesta að og um svæðið er þörf á að byggja þar upp aðstöðu og bæta aðgengi. Þörf er á að skipuleggja svæðið og skilgreina betur aðkomusvæði, bílastæði, gönguleiðir, áningar- og útsýnisstaði ásamt því að byggja upp gestastofu og að setja önnur ákvæði sem ástæða er til að skilgreina í deiliskipulagi.

Uppbygging við Hraun í Öxnadal kemur til með að veita einstakt tækifæri til þess að tengja saman arfleið þjóðskáldsins og náttúru staðarins. Uppbygging að Hrauni í Öxnadal er liður í áformum um uppbyggingu á söguslóðum sem gert er ráð fyrir að styðji við eflingu íslenskrar tungu og framþróun mikilvægara áfangastaða ferðamanna og þeirra gildi fyrir íslenskan menningararf.

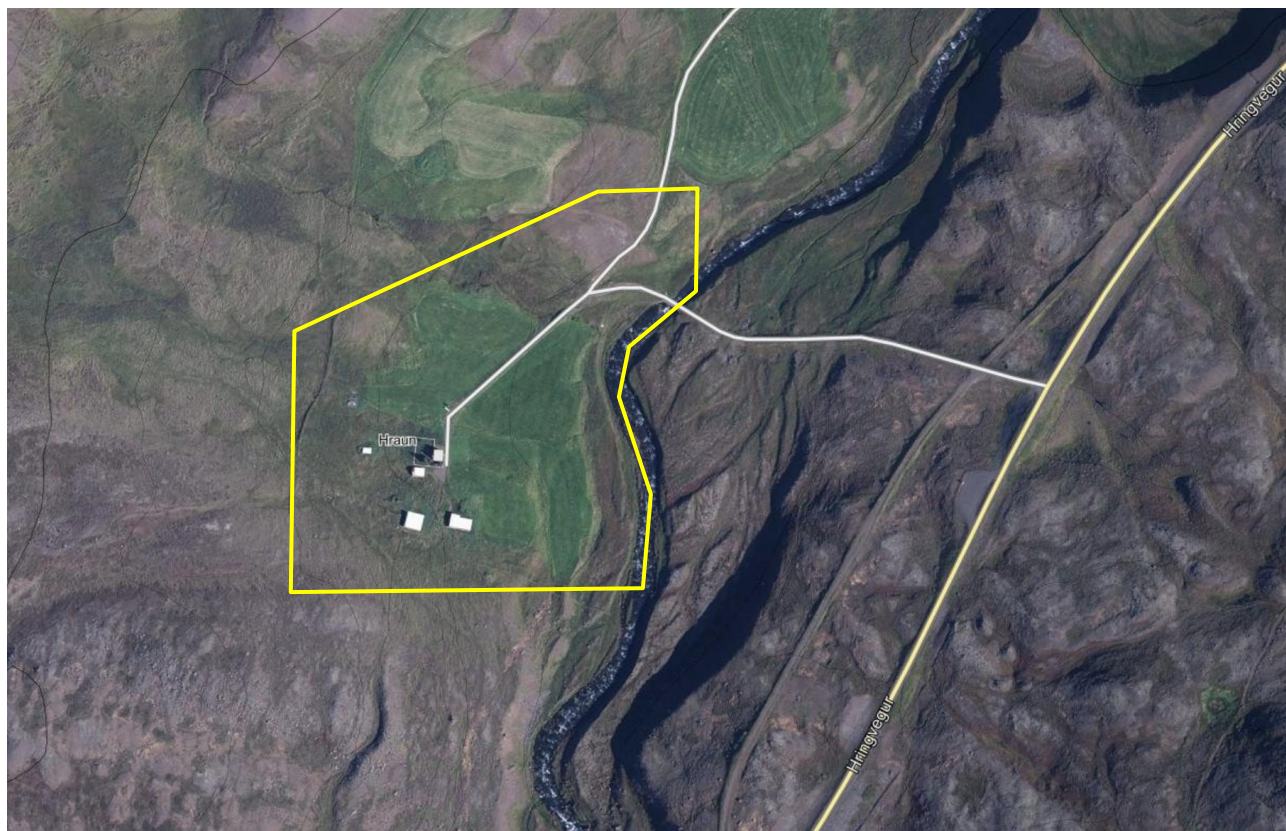
1.3 Skipulagslýsing

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 sveitarstjórnar Hörgársveitar þann 14. nóvember 2024. Skipulagslýsingin var auglýst frá 25. nóvember til og með 9. desember 2024. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

1.4 Afmörkun skipulagssvæðisins og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær yfir um 1,15 ha svæði í landi Hrauns í Öxnadal. Svæðið afmarkast af Öxnadalsá í austri og bæjarhólnum og hans nánasta umhverfi að öðru leyti.



Mynd 1. Afmörkun skipulagssvæðisins.

1.5 Fornleifaskráning og saga svæðisins

Samhliða vinnu við deiliskipulag var unnin fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði haustið 2024¹.

Innan skipulagssvæðisins eru 23 fornleifar og sjást enn yfirborðsummerki um þær flestar. Minjar innan marka skipulagsins voru metnar í stórhættu í minjaskráningu.

Minjar hafa verið staðsettar í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu þeirra á skipulagsuppdraetti.

Í kafla 2.5, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði.

1.6 Friðlýsing

Árið 2007 var Hraun í Öxnadal friðlýst sem fólkvangur en með því að friðlýsa hluta jarðarinnar Hraun í Öxnadal er markmiðið að vernda svæðið til náttúruskoðunar, útivistar og fræðslu. Þar eru mikilvægar minjar um horfna búskaparhætti ásamt fjölbreyttu náttúrufari, landslagi og jarðmyndum en verndargildi svæðisins byggir á öllum þessum þáttum.

1.7 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Hörgársveitar 2012-2024. Skipulagssvæðið er skilgreint með hringtákn sem samfélagsþjónusta (S6) en undirliggjandi landnotkun er landbúnaðarsvæði. Þá er Hraun í Öxnadal er friðlýst svæði (FS1) og er með hverfisvernd (HV10).

Bærinn Hraun er í aðalskipulagi skilgreindur með landnotkunina *Samfélagsþjónusta* og er lýsingin á þennan hátt: *S-6 Hraun – Fræðasetur og minningarstofa um Jónas Hallgrímsson*.

Í kafla um *Samfélagsþjónustu* eru eftirfarandi markmið:

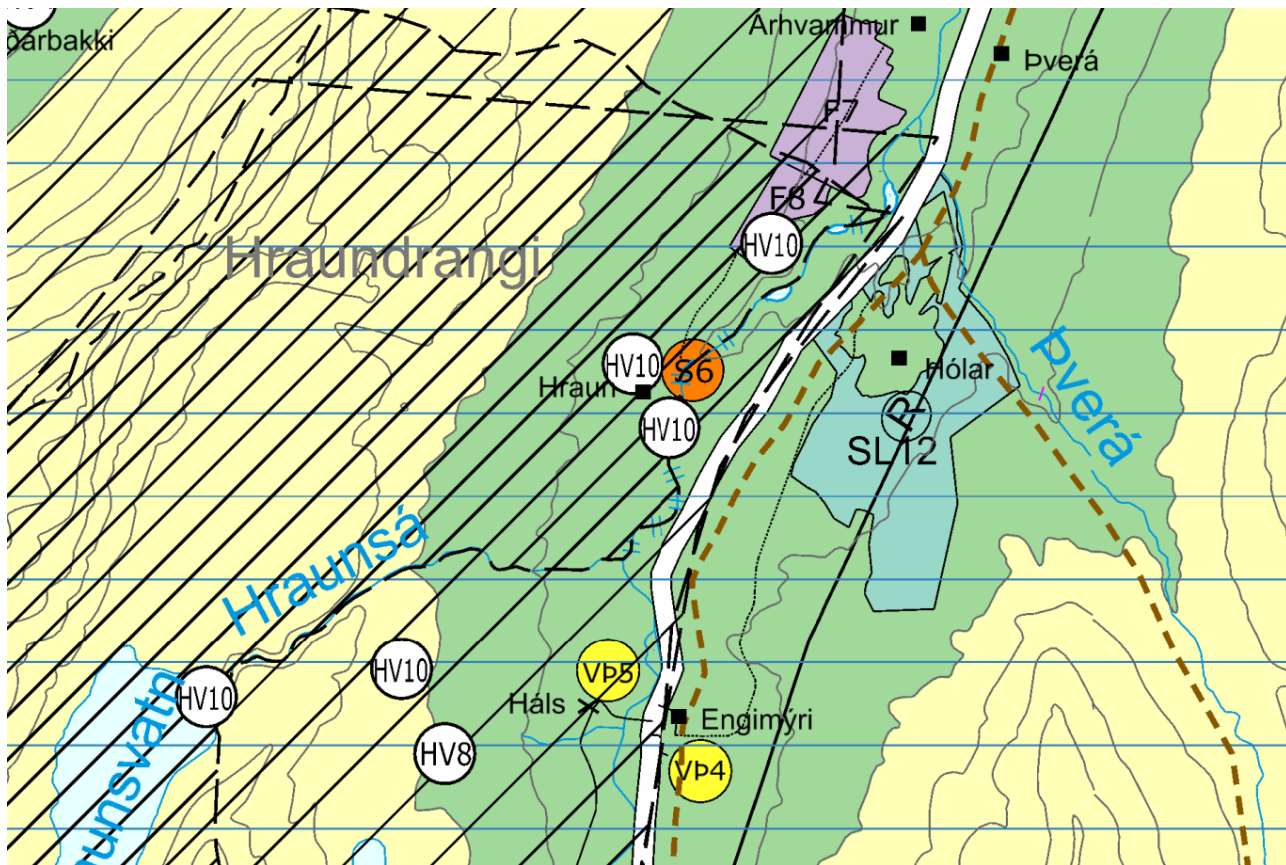
Stuðlað verði að þjónustustarfsemi í dreifbýli til að renna styrkari stoðum undir byggð á svæðinu. Gert er ráð fyrri að starfsemi núverandi þjónustustofnana geti eflst og vaxið, eins og nánar verður skilgreint í deiliskipulagi.

Hverfisvernd HV-10 nær yfir minjasvæði í landi Hrauns og er lýsing svæðisins þessi:

Sem dæmi um áhugaverða minjastaði í landi Hrauns má nefna Melagerði (221:012) og nokkuð áhugavert garðlag er við Hraunsvatn (221:030) þar sem Hraunsá fellur úr Hraunsvatni.

Tillaga að deiliskipulagi er í samræmi við gildandi aðalskipulag.

¹ Elín Ósk Hreiðarsdóttir. Fornleifaskráning í Hrauni í Öxnadal: Vegna deiliskipulags. Fornleifastofnun Íslands. Reykjavík 2024.



Mynd 2. Hluti Aðalskipulags Hörgársveitar 2012-2024.

1.8 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum og skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppráttur í mælikvarða 1:1000 í A1

1.9 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
- Viðeigandi deildir og nefndir Hörgársveitar
- Náttúruverndarstofnun
- Náttúruminjasstofnun
- Minjasstofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Landeigendur aðliggjandi svæða
- Rarik

2 Deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir Hraun og nærumhverfi bæjarins en talin er þörf á deiliskipulagi fyrir svæðið vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.

Markmið með deiliskipulaginu er að skapa grundvöll fyrir uppbyggingu sem felst m.a. í gerð gestastofu á svæðinu með aðstöðu fyrir fræðslu eða safn ásamt því að bæta aðstæður, aðkomu, bílastæði og göngustíga á þessum merka og sögufræga stað.

Til að tryggja að verndargildi svæðisins rýrni ekki, m.a. vegna þeirra fjölmörgu minja sem eru að svæðinu og vegna sögu staðarins, er nauðsynlegt að byggja upp innviði svæðisins og fræða gesti um þær umgengnisreglur sem um svæðið gilda. Í deiliskipulagi verður sérstök áhersla lögð á að allar framkvæmdir muni falla vel að umhverfinu og þannig reynt að stuðla að verndun svæðisins og hafa rask eins lítið og mögulegt er.

Hugað er sérstaklega að verndun minja, m.a. með vel skilgreindum stígum, en með vel skilgreindu og bættu aðgengi að og um svæðið er hægt að fjölga þeim ferðamönnum sem sækja Hraun heim, án þess að það hafi veruleg áhrif á minjar eða náttúru svæðisins.

2.1 Húsakostur

Í núverandi neðri útihúsum (hlaða og fjárhús) á bæjarhólnum verður byggð upp gestastofa sem skapar myndarlega umgjörð um menningartengda starfsemi og eykur þjónustu við gesti fólkvangsins. Gestastofan er mikilvægur liður uppbyggingar sem miðar að því að á Hrauni í Öxnadal verði til sögu-, náttúru- og menningarsetur sem heiðrað getur minningu þjóðskáldsins Jónasar Hallgrímssonar.

Neðri útihúsin tvö sem eru sambyggð verða því endurbyggð, ev vestara húsið var hlaða og eystra húsið fjárhús. Útveggir munu flestir standa en veggirnir verða hækkaðir auk þess sem byggt verður við fjárhúsin til austurs. Þak beggja húsa verða endurgerð en þakform sem mænispak verður óbreytt. Skilmála má sjá í kafla 4.

Fræðasetrið var reist árið 1933 á grunni gamla torfbæjarins þar sem Jónas fæddist. Í húsinu hefur verið komið upp minningarstofu um Jónas Hallgrímsson ásamt því að innréttuð hefur verið íbúð í húsinu sem er í útleigu af menningarfélagi Hrauns sem orlofsíbúð hjá kennarasambandinu. Ekki eru fyrirhugaðar framkvæmdir á fræðasetrinu annað en almennt viðhald en endurbygging er heimil. Skilmála má sjá í kafla 4.

Vélageymsla stendur sunnan fræðasetursins. Það verður heimilt að koma upp salernisaðstöðu fyrir gesti svæðisins. Útveggir munu standa áfram en möguleiki á að endurgera þak en þakform verður óbreytt. Endurbygging hússins er heimi. Skilmála má sjá í kafla 4.

Efri útihús verða fjarlægð, bæði vegna bágborins ástands þeirra og að auki skyggja þau á ásynd upp á Hraundranga frá fyrirhugaðri gestastofu.

Ofan við fræðasetrið eru gamall hrútakofi og hesthús sem eru bæði að hruni komin. Heimilt verður að endurbyggja hrútakofann og hesthúsið í upprunalegri mynd og skal það gert í samráði og samstarfi við Minjastofnun Íslands.

Rafstöðvarbygging er staðsett skammt ofan árbakkans sunnan við brúnna yfir Öxnadalsá. Heimilt verður að endurbyggja rafstöðina í upprunalegri mynd. Útveggir munu standa áfram en möguleiki á að endurgera þak en þakform verður óbreytt.

2.2 Aðkomuvegur og bílastæði

Aðkoma að skipulagssvæðinu verður um núverandi aðkomuveg/heimreið að Hrauni sem gert er ráð fyrir að verði breikkuð og með föstu yfirborði, það er bundnu slitlagi eða malbiki. Núverandi aðkomuvegur er um 3m á breidd en getur verið breikkuð í allt að 6,5m. Tenging breikkaðs aðkomuvegar við þjóðveg nr. 1 skal uppfylla kröfur Vegagerðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla nærst þjóðvegi. Samráð verður haft við Vegagerðina varðandi útfærslu tengingar og breikkun vegar.

Farið verður yfir núverandi brú yfir Öxnadalsá en samkvæmt nýrri ástandsskoðun á henni sem Vegagerðin framkvæmdi í janúar 2025 er burðarþol brúarinnar nokkuð gott og þolir hún vel umferð hópferðabíla. Ef fara á með sérstök tæki svo sem byggingarkrana á framkvæmdatíma þarf að athuga burðarþolið sérstaklega með tilliti til leyfisveitingar frá Samgöngustofu.

Þegar yfir brúnna er komið sveigist aðkomuvegurinn (nýr vegkafl) til suðurs að nýjum bílastæðum en núverandi aðkomuvegur nýtist áfram sem þjónustuvegur fyrir hreyfihamlaða og fyrir aðföng heim að Hrauni ásamt því að vera gönguleið. Gert er ráð fyrir þeim möguleika að þjónustuvegurinn (núverandi aðkomuvegur) geti hliðrast til vesturs umhverfis núverandi fræðasetur en vegurinn liggur mjög nálægt byggingunni í dag.

Ný bílastæði verða staðsett á núverandi túni suðaustan núverandi heimreiðar. Stærð bílastæðisins verður um 30 m að breidd og um 70 m að lengd og verður hringakstur um það. Vestast á bílastæðinu verða langstæði fyrir 3 rútur en á milli akstursleiða verða almenn bílastæði fyrir um 38 bíla. Gert er ráð fyrir að akstursleiðir verði með föstu yfirborði en leitast verður við að sjálf bílastæðin verði „græn“ það er með gengndræpu yfirborði, grassteini, jarðvegsgrindum eða þ.h. Gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu. Við hönnun og merkingar bílastæða er leitast við að þau verði skilvirk og örugg. Bílastæði eru sýnd á skipulagsuppdrætti en útfærsla þeirra getur breyst óverulega við fullnaðarhönnun.

Austan bílastæða er gert ráð fyrir jarðvegsmön en í hana verður nýtt uppúrtekt úr bílastæðunum. Tilgangur jarðvegsmanarinnar er að „fela bílastæðin“ að hluta, það er að milda ásjúnd að þeim frá þjóðvegi en jarðvegsmönin verður mótuð og klædd þannig að hún verði hluti af aðliggjandi náttúru. Gert er ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir hreyfihamlaða við gestastofu ásamt þremur almennum bílastæðum fyrir starfsmenn við fræðasetur og að auki svæði fyrir þjónustubíla með aðföng og þ.h. við gestastofu.

2.3 Gönguleiðir og áningarstaðir

Við bílastæði er gert ráð fyrir áningarstað og upphafsstað gönguleiða. Á áningarstaðnum verða upplýsingaskilti, borð og bekkir. Aðalgönguleið verður frá áningarstaðnum og upp á þjónustuvegin og heim að fræðasetri og gestastofu, einnig gönguleiðum milli bygginganna. Þá er gert ráð fyrir fræðslustígum á svæðinu, bæði niður að Öxnadalsá og umhverfis byggingarnar og aðliggjandi minjar.

Staðsetning fræðslustíga á skipulagsuppdraetti eru til skýringar og ekki bindandi. Gert er ráð fyrir að gönguleiðirnar verði ýmist sem malarsallastígar eða steinlagðir stígar sem liggja í náttúrunni eða svífandi timburstígar í náttúrunni. Stígar verða þannig hannaðir að aðgengi um þá verði auðvelt fyrir alla, t.d. með viðráðanlegum halla.

Gert er ráð fyrir öðrum áningarstað þar sem nú standa efri útihús en þau verða fjarlægð. Á áningarstaðnum verða upplýsingaskilti, borð og bekkir. Gert er ráð fyrir stikaðri gönguleið frá áningarstaðnum og upp að Hraunsvatni en þar er um að ræða gönguleið sem er þegar stikuð í dag.

2.4 Lóðir

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdraetti 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 tveimur lóðum innan skipulagssvæðisins, annarsvegar lóð umhverfis núverandi fræðasetur og vélageymslu og hins vegar umhverfis neðri útihús (hlaða og fjárhús) þar sem gert er ráð fyrir gestastofu.

2.5 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdraetti eru sýndir byggingarreitir á lóðum og skulu byggingar byggðar innan þeirra.

2.6 Veitur

Samráð skal haft við Hörgársveit og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagningu.

2.6.1 Neysluvatn

Vatnsöflun á svæðinu er með einkaveitu/uppsprettu sem er skammt ofan við fræðasetrið og mun uppspretta þessi einnig þjóna fyrirhugaðri gestastofu. Staðsetningu vatnsveitu (brunnsvæði) má sjá á deiliskipulagsuppdraetti.

2.6.2 Rafmagn

Rarík sér svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng, en strengur þessi liggur meðfram aðkomuvegi frá gamla þjóðveginum sem er aðeins vestar núverandi þjóðvegur.

2.6.3 Fráveita

Innan skipulagssvæðisins er eitt hreinsivirki fráveitu en frárennsli frá fræðasetrinu er leitt í þetta hreinsivirki. Staðsetningu hreinsivirkis má sjá á deiliskipulagsuppdraetti en það er nálægt aðkomuveginum norðan fræðasetursins.

Gert er ráð fyrir nýju hreinsivirki fráveitu og siturlögnum austan við fyrirhugaða gestastofu, en frárennsli frá salernum, handlaugum og gólfum gestastofunnar verður veitt í hreinsivirkið. Staðsetning á skipulagsuppdraetti er aðeins til leiðbeiningar og skal nákvæm staðsetning hreinsivirkis og siturlagna unnin í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra.

Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

Kerfið skal vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur hreinsivirkis og siturlagna skal vera vandaður í alla staði, þannig að engin mengun stafi af.

2.7 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.5 eru skráðar 23 fornleifar og sjást enn yfirborðsummerki um þær flestar. Minjar innan marka skipulagsins voru metnar í stórhættu í minjaskráningu.

Stærstur hluti deiliskipulagsreitsins nær því yfir mjög viðkvæmt svæði, frá sjónarhóli minjaverndar, þ.e. gamla heimatúnið.

Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar vinnu við deiliskipulag og tekið er tillit til minjastaða í vinnu við deiliskipulag og reynt að koma í veg fyrir að minjar verði fyrir raski vegna framkvæmda.

Samráð verður haft við Minjastofnun vegna framkvæmda í nánd við fornleifar. Sérstök vöktun verður við framkvæmd bílastæðanna og vegtengingarinnar vegna fornminja á svæðinu.

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 liggi 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 megi 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.“

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, 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 megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að jafnaði um byggingar og framkvæmdir í tengslum við deiliskipulag þetta.

3.2 Breytingar á húsum

Gert er ráð fyrir möguleika á endurbyggingu núverandi hús innan byggingarreita á lóðum.

Almennt gildir að við allar breytingar á húsum og mannvirkjum og ytri umgjörð þeirra skal taka ríkt tillit til núverandi yfirbragðs bygginga. Þá skal þess gætt að sómi sé sýndur upphaflegum byggingarstíl og hlutföllum húsa og mannvirkja.

Óheimilt er að breyta þeim mannvirkjum sem sett eru undir hverfisvernd nema að undangengnu samráði við Minjastofnun.

3.3 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingareglugerð, reglugerð um framkvæmdaleyfi og aðrar viðeigandi 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. byggingareglugerð (112/2012).

3.4 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.

3.5 Sorpgeymslur og sorpgámar

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við byggingareglugerð og samkvæmt ákvæðum sem Hörgársveit setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi.

3.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við byggingareglugerð.

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.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

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

4.2 A – Gestastofa

Gestastofa verður það sem nú eru tvö sambyggð útihús á bæjarhólnum. Vestara húsið var hlaða og eystra húsið fjárhús. Gert er ráð fyrir að útveggir húsanna munu flestir standa en veggirnir verða hækkaðir auk þess sem byggt verður við fjárhúsin til austurs ásamt því að niðurgrafin viðbygging verður við hlöðu til suðurs. Þak beggja núverandi húsa verða endurgerð en þakform sem mænispak verður óbreytt.

Innan byggingarreits er heimilt að byggja gestastofu á 1-2 hæðum (auk lagnakjallara) með grunnfleti að hámarki 440 m².

Þakform beggja húsa skal vera óbreytt sem mænispak.

Vestara húsið skal vera með hámarkshæð 8,2 m og vegghæð að hámarki 6,9 m frá gólfkóta. Heimilt er að hafa kvist á vesturhlið hússins eins og fyrir er.

Eystra húsið skal vera með hámarkshæð 5,4 m og vegghæð að hámarki 4,4 m frá gólfkóta.

Þakfletir skulu vera rauðir og veggfletir hvítir eins og á núverandi hús á bæjarhólnum.

4.3 B – Fræðasetur

Innan byggingarreits er heimilt að endurbyggja núverandi hús með sama yfirbragði og það hús sem fyrir er.

Byggingarmagn, þakform, þakhalli, vegghæð og mænishæð skal vera í samræmi við núverandi hús. Þakfletir skulu vera rauðir og veggfletir hvítir eins og á núverandi byggingu.

4.4 C – Vélageymsla

Innan byggingarreits er heimilt að endurbyggja núverandi hús með sama yfirbragði og það hús sem fyrir er.

Í húsinu verður heimilt að koma upp salernisaðstöðu fyrir gesti svæðisins.

Byggingarmagn, þakform, þakhalli, vegghæð og mænishæð skal vera í samræmi við núverandi hús. Þakfletir skulu vera rauðir og veggfletir hvítir eins og á núverandi hús.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Fyrirhuguð vegaframkvæmd fellur þó undir lið iii (a) í 2. tölulið 2. viðauka laganna þar sem skipulagssvæðið er á náttúruminjaskrá. Þar sem vegaframkvæmdir eru í um 300 m fjarlægð frá strandlengju á náttúruminjaskrá er ekki talið að framkvæmdin sé á viðkvæmu svæði og hafi áhrif.

Gerð verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi eru:

- Bílastæði fyrir 38 bíla og 3 rútur auk akstursleiða
- Breikkaður núverandi aðkomuvegur og ný vegtenging að bílastæði
- Gestastofa, endurbygging á núverandi útihúsum
- Göngustígar og stikaðar gönguleiðir
- Áningarstaðir
- Hreinsivirki fráveitu

Ekki er talið að framfylgd deiliskipulags hafi neikvæð umhverfisáhrif. Þeir skilmálar eru m.a. settir að við allar framkvæmdir (aðkomuvegur, bílastæði, stígar, stikaðar leiðir, áningarstaðir og gestastofa) verði virðing fyrir náttúrunni látin ráða för og að framkvæmdir skuli falla sem best að umhverfi sínu og raski haldið í lágmarki og að fornminjum verði ekki raskað.

Rask verður á heimatúninu þar sem eru fyrirhuguð bílastæði og vegtenging. Mikil áhersla verður lögð á að framkvæmdin falli vel að umhverfinu með viðeigandi landmótun umhverfis bílastæðin m.a. með jarðvegsmön austan bílastæðanna en uppúrtekt úr bílastæðunum verður nýtt í mönina. Tilgangur jarðvegsmanarinnar er að „fela bílastæðin“ að hluta, það er að milda ásýnd að þeim frá þjóðvegi en jarðvegsmönin verður mótuð og klædd þannig að hún verði hluti af aðliggjandi náttúru.

Sérstök vöktun verður við framkvæmd bílastæðanna og vegtengingarinnar vegna fornminja á svæðinu. Vegna framkvæmda í nánd við minjar eru þeir skilmálar settir að allar framkvæmdir skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands og vegna þess eru áhrif á minjar talin óveruleg, eða mögulega óljós.

Jákvæð umhverfisáhrif verða vegna betri aðkoma akandi umferðar, betri stýringar gangandi umferðar um svæðið með gönguleiðum og vegna aðstöðu fyrir ferðamenn á svæðinu sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu.

Ekki er talið að uppbygging skv. deiliskipulagi hafi neikvæð umhverfisáhrif og frekar er talið að fyrirhuguðu uppbygging og aðgerðir hafi jákvæð umhverfisáhrif fyrir þá sem sækja svæðið heim.