



SVALBARSSTRANDARHEPPUR **VAÐLABORGIR B - ÍBÚÐARSVÆÐI** **DEILISKIPULAG – TILLAGA** **GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM**

10.05.2026



Samþykktir.....	2
1 Inngangur	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar	3
1.2 Skipulagslýsing.....	4
1.3 Skipulagsleg staða - aðalskipulag	4
1.4 Íbúðarbyggð - íbúðarsvæði í sveitinni	4
1.5 Rammahluti aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði	5
1.6 Minjaskráning.....	8
1.7 Gögn deiliskipulags.....	9
1.8 Samráð	9
2 Deiliskipulag	10
2.1 Íbúðarsvæði.....	10
2.2 Lóðir.....	10
2.3 Byggingarreitir	11
2.4 Útivistar- og leiksvæði	11
2.5 Samgöngur	11
2.6 Veitur	11
2.6.1 Neysluvatn.....	12
2.6.2 Hitaveita	12
2.6.3 Rafmagn	12
2.6.4 Fráveita.....	12
2.6.5 Brunavarnir.....	12
2.7 Varðveisla minja	13
2.8 Félag lóðarhafa	13
3 Almennir skilmálar	13
3.1 Almennt.....	13
3.2 Hönnun og uppdrættir	13
3.3 Mæliblöð	13
3.4 Sorpgeymslur.....	14

3.5	Frágangur lóða	14
4	Sérákvæði.....	14
4.1	Almennt	14
4.2	A – Íbúðarhús	14
4.1	B – Íbúðarhús	15
5	Umhverfisáhrif	15

Samþykktir

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

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps þann _____

Sveitarstjóri Svalbarðsstrandarhrepps

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Inngangur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir um 3,5 ha íbúðarsvæði í landi Vaðlaborga B (L198870) neðan Veigastaðavegar í Svalbarðsstrandarhreppi.

Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja 6 íbúðarhús með aðkomu frá Veigastaðavegi.

1.1 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær yfir um 3,5 ha svæði í landi Vaðlaborga B í Svalbarðsstrandarhreppi.

Svæðið afmarkast af Veigastaðavegi í austri og nær þaðan um 280 m til vesturs að Vaðlaskógi. Skipulagssvæðið liggur að landamörkum við Kotabyggð í norðri og að landamörkum við Ytri-Varðgjá í suðri.

Engin aðkomuvegur er inn á skipulagssvæðið en gert er ráð fyrir að aðkomuvegur verði að svæðinu frá Veigastaðavegi.

Skipulagssvæðið er með nokkuð aflíðandi halla upp Vaðlaheiði frá vestri til austurs, svæðið liggur frá um 60 – 100 m.y.s. og er landhalli á svæðinu 12-15%.

Skipulagssvæðið er að mestu aflögð tún og ræktarland með stöku trjáþyrpingum.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

1.2 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 Svalbarðsstrandarhrepps 3. júní 2025. Skipulagslýsingin var send umsagnaraðilum og auglýst frá 13. ágúst til 10. september 2025. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

1.3 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Skipulagssvæðið er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB19 í aðalskipulagi.

Hér á eftir er umfjöllun í gildandi aðalskipulagi varðandi þá þætti sem eiga við gerð deiliskipulags.

1.4 Íbúðarbyggð - íbúðarsvæði í sveitinni

Á skipulagsuppdraetti og yfirlitstöflu eru sýnd núverandi svæði fyrir íbúðarbyggð, Íb 10 – Íb 20, með fjórum húsum eða fleiri svo og fyrirhuguð stækkun þeirra og ný hverfi þar sem deiliskipulag hefur verið samþykkt. Stærð svæða og fjöldi lóða á nýjum svæðum eru viðmiðunartölur sem unnar verða nánar í deiliskipulagi hvers svæðis. Ekki er gert ráð fyrir fjöleignahúsum utan þéttbýlis, þ.e. fjölbýlishúsum, raðhúsum eða parhúsum. Miðað er við að á hverri íbúðarlóð verði ein íbúð.

Miðað er við að íbúðarsvæði í sveitinni verði gisin með þéttleika að hámarki 3 íbúðum á hektara og verður lágmarkslóðarstærð um 2.000 m². Að jafnaði skulu vera a.m.k. 20 m á milli byggingarreita og byggingarreitir a.m.k. 30 m frá mörkum lögbýla og mörkum landnotkunarreita. [Þó er heimilt að byggja nær mörkum lögbýla ef fyrir liggur samþykki eigenda aðliggjandi lands.]

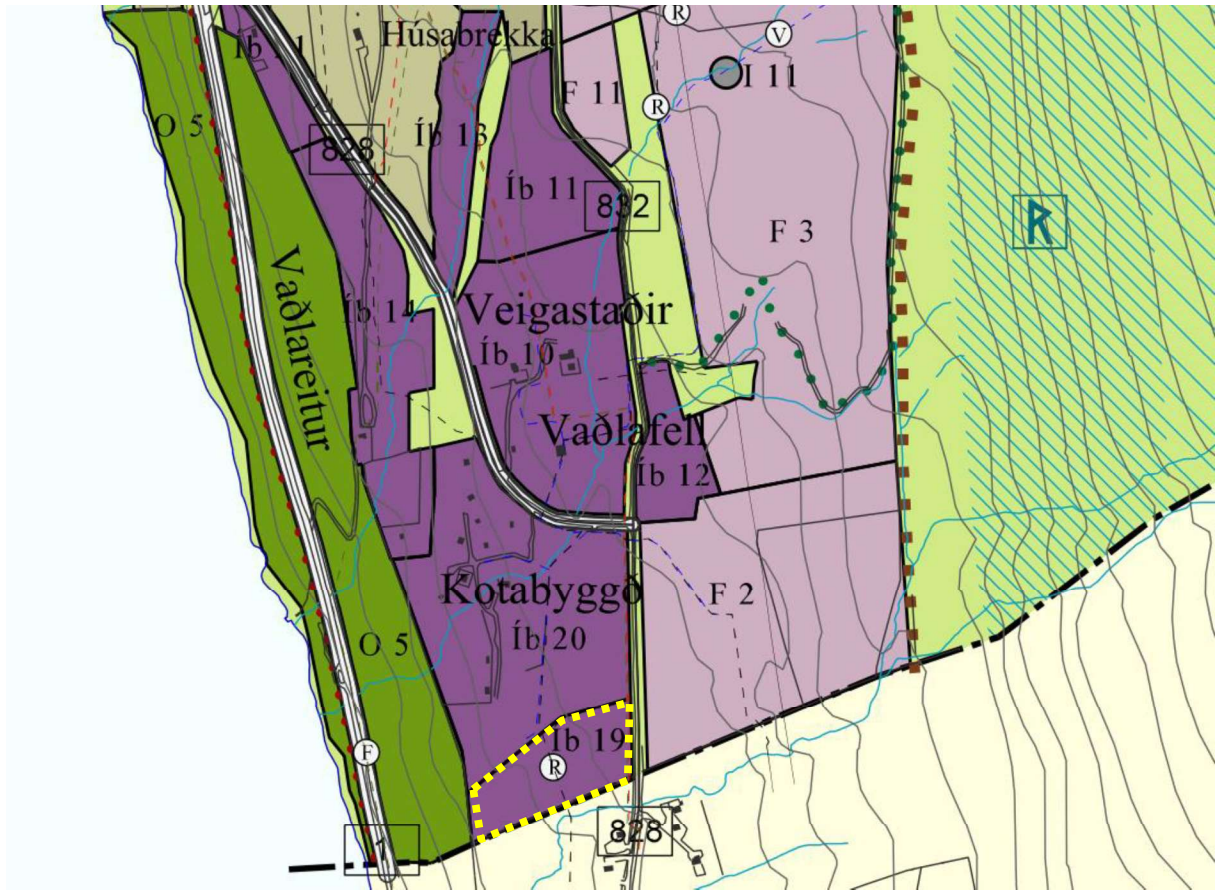
Ekki verður þar mótuð hefðbundin bæjarmynd heldur miðað við að ná sérstökum eiginleikum íbúðarbyggðar í sveit. Gatnagerð og frágangur getur verið með öðrum hætti og einfaldari en í venjulegum húsagötum í þéttbýli.

Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands, sem tekið verður undir íbúðarbyggð í sveit, verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar m.a. í þágu byggðarinnar á viðkomandi svæði.

Syðst í sveitarfélaginu neðan Veigastaðavegar er gömul frístundabyggð, Kotabyggð, sem vaxið hefur nokkuð á undanförnum árum, auk Vaðlaborga B, sem er óbyggt [svæði]. Miklar líkur eru taldar á ásókn í fasta búsetu á svæðinu vegna nálægðar við Akureyri.

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði
ÍB19	3,5 ha	Vaðlaborgir B	Óskipulagt, óbyggt.	Uppbygging skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.

Skilgreining skipulagssvæðisins er óbreytt í tillögu að endurskoðuðu aðalskipulagi sveitarfélagsins sem mun öðlast gildi um mitt ár 2026.



Mynd 2. Hluti sveitarfélagsuppdráttar Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri punktalínu.

1.5 Rammahluti aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði

Í gildi er rammahluti aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði, sem nær bæði til Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps. Rammahluti aðalskipulags setur fram stefnu um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu.

Markmið skipulagsins er að skipuleggja aðlaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisfirbragði sem falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins. Lögð er áhersla á að umhverfi byggðar styrki lífsgæði íbúa og tryggi að íbúar geti notið gæða svæðisins sem einkennast af friðsæld, rými og náttúru. Stefnt er að því að rammahluti aðalskipulags verði forsögn fyrir gerð deiliskipulagsáætlana og uppbyggingu á svæðinu til framtíðar.

Viðfangsefni rammaskipulagsins er skipt í fjóra kafla; byggð, samgöngur, umhverfi og veitur.

Svæði sem deiliskipulagið nær til er innan þess svæðis sem rammahlutinn nær til og verður því farið eftir þeim skilmálum sem settir eru í rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Samantekt á helstu skilmálum fyrir íbúðarbyggð skv. rammahluta aðalskipulags má sjá hér að neðan en frekari skilmála er að finna í greinargerð rammahluta aðalskipulagsins.

Skilmálar í deiliskipulagi eru í samræmi við skilamála rammahluta aðalskipulags.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

Deiliskipulag skal unnið fyrir hvern landnotkunarreit íbúðarbyggðar innan skipulagssvæðis í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags. Í deiliskipulagi skal meðal annars gera grein fyrir þéttleika byggðar, fjölda og stærð lóða, aðkomu að svæðunum og lóðum, uppbyggingu innviða, stærð og gerð húsa, litaval, þakform, kvaðir, stígakerfi og skipulagi opinna svæða. Vísað er í 5.3. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um gerð deiliskipulags. Lögð er áhersla á umhverfisvænar lausnir í skipulagi. Samræmis verði gætt varðandi heildarásýnd hvers svæðis fyrir sig.

Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að stofnuð séu félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit fyrir íbúðarbyggð. Aðild að slíku félagi er skylda og skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir. Félag lóðarhafa skulu annast uppbyggingu innviða svo sem gatnagerð, tengingar við veitukerfi, brunavarnir, sorphirðu og snjómokstur. Skipulag og framkvæmd opinna svæða, leiksvæða, stígakerfis og ræktunar verður á vegum framkvæmdaraðila og félaga lóðarhafa í samræmi við deiliskipulag, sjá kafla 5.

Uppbygging skal vera í samræmi við stefnu rammahlutans, deiliskipulag og verklagsreglur sveitarfélaganna vegna framkvæmda á vegum einkaaðila.

Áfangaskipting

Sveitarfélagið leggur áherslu á hagkvæma uppbyggingu og rekstur innviða og er það ein af forsendum uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á svæðinu. Leyfisveitingar sveitarfélagsins munu meðal annars miða að því að rekstur grunn- og leikskóla og annarrar grunnþjónustu verði sjálfbær og hagkvæmur.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar á landnotkunarreitum þar sem þéttleiki heimilar fleiri en 15 lóðir. Áfangaskipting miðar við um 15 íbúðarlóðir að hámarki í hverjum áfanga og þarf fyrri áfangi að vera langt kominn áður en uppbygging hefst á þeim næsta. Lögð er áhersla að landeigendur sem hafa yfirráð yfir tveimur eða fleiri landnotkunarreitum eða svæðum hefji ekki uppbyggingu á nýjum svæðum fyrr en að uppbygging sé langt komin á öðrum framkvæmdasvæðum. Lögð er áhersla á að takmarka neikvæð áhrif á þá byggð sem komin er meðan framkvæmdir eru í gangi.

Starfsemi

Landnotkunarreitir fyrir íbúðarbyggðir eru svæði ætluð fyrir íbúðarhúsnæði. Innan íbúðarbyggðar er heimiluð nærþjónusta við íbúa og umfangslítill atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Ekki er heimiluð mengandi atvinnustarfsemi eða starfsemi sem veldur óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis sbr. 5.3.2.8. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Miðað er við starfsemi sé heimiluð sem krefst ekki fleiri bílastæða en heimiluð eru á íbúðarlóðum skv. deiliskipulagi og má umferð vegna starfsemi í íbúðarhúsnæði ekki vera meiri en búast má við á hefðbundnu heimili. Starfsemin má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og skal fara fram á almennum vinnutíma.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld. Heimilt er að reka gistipjónustu í íbúðarhúsnæði í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði,

gististaði og skemmtanahald. Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð. Önnur starfsemi krefst breytingar á landnotkunarflokki í aðalskipulagi.

Þar sem íbúðarbyggðir á skipulagssvæðinu eru í nálægð við búrekstur má búast við einhverra áhrifa t.d. lyktar vegna áburðarnotkunar og búfjárhalds eða umferðar landbúnaðartækja. Ekki er heimilt að vera með landbúnaðarstarfsemi eða húsdýr í íbúðarbyggð. Hænsnahald er heimilt en sækja þarf um leyfi hjá viðkomandi sveitarfélagi.

Þéttleiki byggðar

Þéttleiki á landnotkunarreitum fyrir íbúðarbyggð skal vera að hámarki 3 íb/ha. Gert er ráð fyrir mun meiri fjölbreytileika lóða en gerist í þéttbýli og að svæðið hafi yfirbragð byggðar í sveit. Einkenni svæðisins er þyrping takmarkaðs fjölda húsa (klasa) sem eru umvafnir náttúru. Við skipulag byggðar skal forðast ásýnd hefðbundins þéttbýlisskipulags. Á þeim landnotkunarreitum þar sem heimildir eru fyrir fleiri en 15 íbúðum skulu þyrpingar íbúðarlóða aldrei vera meiri en 15 lóðir og skilja skal að þyrpingar með náttúrulegu umhverfi.

Tengingar milli jarða

Tengingum við núverandi vegakerfi verður haldið í lágmarki og tengingar valdar eftir landfræðilegum aðstæðum. Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að vegtengingar séu samnýttar milli uppbyggingaraðila.

Fjarlægðir milli tenginga eru háðar gildandi viðmiðum og leyfi Vegagerðarinnar. Þar sem aðkoma að landnotkunarreitum er ómöguleg nema með því að fara í gegnum aðra reiti eru settar kvaðir um umferðarrétt og aðkomu. Nánar er fjallað um samgöngur í kafla 4.

Lóðir og lóðarstærðir

Lóðir skulu vera að lágmarki 2.000 m² að stærð. Að minnsta kosti ein hlið lóðar skal snúa að náttúrulegu umhverfi. Lögð er áhersla á náttúrulegt yfirbragð á lóðum og skal haldið í staðargróður og önnur náttúruleg einkenni. Nánar er fjallað um umhverfi í kafla 5.

Grænir geislar

Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands fyrir íbúðarbyggð í sveit verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar. Á milli þyrpinga íbúðarlóða og landnotkunarreita verði skil með gróðri og náttúrulegu umhverfi sem myndi græna geisla og tengingar við náttúru. Umrædd skil verða ekki nákvæmlega skilgreind í aðalskipulagi heldur taki mið af landfræðilegum aðstæðum svo sem giljum, lækjarfarvegum, skógi og fleira og ákvarðist nánar í deiliskipulagi. Nánar er fjallað um umhverfi í kafla 5.

Byggingarreitir og fjarlægðir

Fjarlægð á milli byggingarreita skal vera að lágmarki 20 m, þar sem lóðir liggja saman. Frá lóðarmörkum að mörkum næsta landnotkunarreits skal bil vera a.m.k. 15 metrar. Bil milli þyrpinga myndar græna geisla þar sem náttúrulegt umhverfi myndar trefil umhverfis og milli klasanna. Fjarlægð á milli byggingarreita þar sem frístundabyggð og íbúðarbyggð liggja saman skal vera að lágmarki 100 metrar.

Íbúðargerðir og hæðir húsa

Heimilaðar íbúðargerðir á lóðum innan skipulagssvæðis eru einbýli. Ekki er gert ráð fyrir fjöleignahúsum utan þéttbýlis, þ.e. fjölbýlishúsum, raðhúsum eða parhúsum. Heimilt er að hafa eitt einbýlishús auk tveggja aukahúsa á hverri lóð t.d. bílgeymslu/gestahús/vinnustofu. Aukahús verði ekki sjálfstæðar fasteignir. Íbúðarhús skulu að hámarki vera 2 hæðir. Í deiliskipulagi skal setja skilmála um hámarks byggingarmagn og hæð bygginga. Aðlaga skal hús að landi. Gerðar verði strangar kröfur til hönnunar, útlits og frágangs bygginga með það í huga að þær falli sem best að umhverfi sínu

	140 m hæðarlína	Mörk íbúðarbyggðar og frístundabyggðar
	100 m	Fjarlægð milli byggingarreita íbúðar/frístundabyggðar
	1/4 opin svæði	Um fjórðungur lands tekið frá fyrir opin svæði
	3 lóðir/ha	Þéttleiki íbúðarbyggðar
	Grænir geislar	Þyrpingar lóða skulu aðskildar með grænum geisla
	2.000 m²	Lágmarksstærð íbúðarlóða
	20 metrar	Fjarlægð milli byggingarreita, þar sem lóðir liggja saman
	2 hæðir	Hámarks hæð bygginga - 2 hæðir
	Einbýli	Íbúðargerð á íbúðarsvæðum

Mynd 3. Samantekt á helstu skilmálum rammaskipulagsins fyrir íbúðarbyggðir.

1.6 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.

Samhliða vinnu við deiliskipulag var unnin fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði haustið 2025¹.

Einn minjastaður fannst í minjaskráningu fyrir svæðið en líklega er um að ræða heygarð (3513-01) við landamerki Ytri-Varðgjár.

Þrátt fyrir að fleiri minjar hafi ekki fundist innan svæðis þá er alltaf sá möguleiki fyrir hendi að fleiri minjar leynist undir yfirborðinu þegar framkvæmdir hefjast.

Minjastaður þessi er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti.

Í kafla 3.7, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaðinn.

¹ Hákon Jensson. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Vaðlaborgum B í landi Veigastaða í Svalbarðsstrandarhreppi. Búnaðarsamband Eyjafjarðar. 2025/8. Akureyri 2025.

1.7 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:1000 í A2

1.8 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:

- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Rarik*
- *Eyjafjarðarsveit*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Svalbarðsstrandarhrepps*

2 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og að langhalli vega verði eins lítill og kostur er.

Efni vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi verður tekið úr námun í sveitarfélaginu með starfsleyfi.

2.1 Íbúðarsvæði

Á íbúðarsvæðinu verða 6 íbúðarlóðir og verður aðkoma að þeim frá nýjum aðkomuvegi sem verður inn á skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi. Aðkomuvegurinn hefur fengið nafnið Vaðlahlíð. Vegtengingin við Veigastaðaveg er staðsett um 150 m norðan við aðkomu akandi að Austurhlíð. Aðkomuvegurinn mun liggja í sveig til suðurs frá tengingu við Veigastaðaveg og liggur svo með aflíðandi beygju til vesturs og þaðan með aflíðandi halla niður hlíðina. Aðkoma að lóðunum verður frá aðkomuveginum. Langhalli aðkomuvegarins er 10-12% en skal að hámarki vera 12%.

Ef þörf er á skal rykbinda vinnusvæðið á framkvæmdatíma til að koma í veg fyrir rykmengun.

2.2 Lóðir

Gert er ráð fyrir 6 nýjum lóðum fyrir íbúðarhús innan skipulagssvæðisins og eru stærðir flestra þeirra rétt rúmlega 2.000 m² en vestasta lóðin er þó rétt rúmlega 3.000 m². Númer lóða má sjá á deiliskipulagssupprætti.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagssupprætti 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 mæliblaðið.

Landhæð á lóðarmörkum skal vera skv. náttúrulegri landhæð. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðarmörkum. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Girðingar á lóðarmörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjálts skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum.“

Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 2 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

Ekki er heimilt að planta trjágróðri nær aðkomuvegi en 5 m.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að lóðin sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

2.3 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á íbúðarlóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita í deiliskipulaginu eru 20 m og því er lágmarksfjarlægð á milli íbúðarhúsa 20 m. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús ásamt gestahúsi/geymsluhúsi (sjá skilmála í kafla 5.2).

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

Byggingarreitir tveggja lóða austast á svæðinu eru 90 m frá Veigastaðavegi en skv. d-lið 5.3.2.5 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 má ekki byggja íbúðir eða frístundahús nær veginum en 100 m og er það m.a. vegna hljóðvistarmála.

Óskað hefur verið eftir undanþágu félags- og húsnaðismálaráðuneytisins frá fjarlægðarmörkum svo hægt verði að staðsetja byggingar innan þessa tveggja byggingarreita nær veginum en þau verða þó aldrei nær en 90 m. Þann 30. september 2026 samþykkti ráðuneytið að veita undanþágu frá d-lið 5.3.2.5 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 vegna tveggja byggingarreita fyrir íbúðarhús innan tveggja lóða austast á svæðinu í 90 metra fjarlægð frá Veigastaðavegi.

2.4 Útivistar- og leiksvæði

Gert er ráð fyrir opnum útivistarsvæðum á milli lóða og landamerkja til norðurs og suðurs en svæði þessi eru 15 m breið og því eru 15 m frá lóðarmörkum að landamerkjum.

2.5 Samgöngur

Aðkoma að lóðunum verður um nýjan aðkomuveg frá Veigastaðavegi. Tenging við Veigastaðaveg skal uppfylla kröfur Vegaraðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla næst þjóðvegi.

Aðkomuvegurinn verður 5 m að breidd og með bundnu slitlagi. Beggja megin vega eru 2,0 m breiðar vegaxlir sem m.a. geta tekið við snjóruðningum.

Vegurinn er jafnframt gönguleið en öðru megin vegar skal afmarka gönguhluta. Í gegnum svæðið er gert ráð fyrir göngustíg sem tengist aðliggjandi svæðum til norðurs og suðurs.

Tryggt verður að vegir fullnægi kröfum um þyngd ökutækja til brunavarna samkvæmt reglugerð um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum nr. 325/2016.

Mögulegt er að vegurinn verði upplýstur með lágstemmdri og stefnuvirkri götulýsingu til að valda ekki ljósmengun og varðveita myrkurgæði svæðisins. Ljósastaurar skulu vera lágreistir og skal útlit þeirra styrkja yfirbragð götummyndar.

Við hvert íbúðarhús er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum.

2.6 Veitur

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

2.6.1 *Neysluvatn*

Norðurorka mun sjá svæðinu fyrir neysluvatni en lagnir verða leiddar að lóðum innan skipulagssvæðisins frá núverandi lögnum sem liggja frá vatnsbóli ofan svæðisins í Vaðlaheiði.

Gert er ráð fyrir að vatnslagnir verði lagðar frá núverandi lögnum, meðfram aðkomuvegi og að öllum íbúðarlóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

Samráð skal haft við Norðurorku um færslu lagnanna og framkvæmdir í nánd við þær, en kostnaður við færslu lagnanna fellur á landeigenda.

2.6.2 *Hitaveita*

Norðurorka mun sjá svæðinu fyrir heitu vatni frá núverandi stofnlögn meðfram vestanverðum Veigastaðavegi. Frá stofnlögninni verður lögnum meðfram aðkomuvegum að lóðum innan skipulagssvæðisins

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

2.6.3 *Rafmagn*

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni. Háspennustengur Rarik liggur í gegnum mitt skipulagssvæðið frá norðri til suðurs og skal samráð haft við Rarik vegna framkvæmda í nánd við strenginn og mögulega færslu hans.

Þörf er á nýrri dreifistöð Rarik vegna uppbyggingarinnar og verður hún staðsett á lóð vestan Veigastaðavegar, í landi Vaðlaborga A. Frá dreifistöðinni verður jarðstrengur meðfram aðkomuvegi að íbúðarlóðum.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Rarik.

2.6.4 *Fráveita*

Gert er ráð fyrir einu hreinsivirki fráveitu fyrir öll hús á svæðinu innan skipulagssvæðisins. Hreinsivirkið verður staðsett vestast og neðst á skipulagssvæðinu og verður þjónustuvegar að henni frá enda aðkomuvegarins. Staðsetning þessi er heppileg m.t.t. landhalla frá lóðum innan skipulagssvæðisins auk þess sem aðgengi að hreinsivirkinu er gott á þessum stað.

Hreinsivirki fráveitu skal vera lífræn skólphreinsistöð sem byggir á loftun (t.d. demantur) með grjótsvelg eða sambærileg/betri lausn.

Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu. Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólphreinsun, nr. 1450/2025.

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.

2.6.5 *Brunavarnir*

Vatn til brunavarna verður með lögnum frá núverandi vatnsbóli ofan svæðisins í Vaðlaheiði. Brunahanar verða staðsettir meðfram aðkomuvegi.

2.7 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 12.2 fannst inn minjastaður á vettvangi innan skipulagssvæðisins en líklega er um að hæða heygarð (3513-01) við landamerki Ytri-Varðgjár.

Þar sem ekki er gert ráð framkvæmdum skv. deiliskipulagi í nánd við minjastaðinn verður hann ekki fyrir áhrifum.

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."

2.8 Félag lóðarhafa

Eigendum íbúðarlóða er skylt að stofna með sér félag og skulu allir lóðarhavar vera í félaginu sem sér um og ber ábyrgð á gerð og rekstri fráveitu og gatna.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

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

Við hönnun húsa í hverfinu skal brjóta upp útlit þeirra með mismunandi efnisnotkun og uppbroti húsveggja til að auka fjölbreytni byggðarinnar og koma í veg fyrir að byggðin verði einsleit.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 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 nr. 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.

Brunahanar skulu vera á svæðinu skv. hönnun lagnahönnuða og skal sýna staðsetningu þeirra á mæliblöðum. Eldvarnareftirlit og/eða slökkvistjóri skal staðfesta að aðgengi að slökkvivatni sé nægilegt til slökkvistarfa skv. 11.gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og viðeigandi greinum í byggingarreglugerð.

3.4 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Svalbarðsstrandarhreppur 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 nr. 112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að lóðin sé 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 æskilegt er að valdar tegundir séu fremur lágvaxnar og taka skal tillit til þess að útsýni frá íbúðarhúsum á aðliggjandi lóðum skerðist ekki verulega vegna trjágróðurs á lóðum. Þess utan er vísað í gr. 7.2.2 í byggingarreglugerð um tré og runna á lóðum.

4 Sérákvæði

4.1 Almennt

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

4.2 A – Íbúðarhús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á 1-2 hæðum með nýtanlegu risi ásamt stakstæðri eða sambyggðri bílgeymslu. Hámarks byggingarmagn er 400 m².

Þakform skal vera flatt þak eða einhalla það með þakhalla 2-8°.

Hámarkshæð byggingar vera er 8,0 m og hámarks vegghæð 7,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

Þá er heimilt að byggja gestahús/geymsluhús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur gestahúss/geymsluhúss er 40 m², þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum.

Lýsing íbúðarhúsa skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan sem utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafir utanhúss skulu vera glýjufrír (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður, m.a. er flóðlýsing óheimil.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjálst.

4.1 B – Íbúðarhús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á 1-2 hæðum með nýtanlegu risi ásamt stakstæðri eða sambyggðri bílgeymslu. Hámarks byggingarmagn er 400 m².

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera er 8,0 m og hámarks veggshæð 7,0 m frá gólfkóta aðal hæðar.

Þá er heimilt að byggja gestahús/geymsluhús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur gestahúss/geymsluhúss er 40 m², þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum.

Lýsing íbúðarhúsa skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan sem utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufrír (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður, m.a. er flóðlýsing óheimil.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjálst.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. 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 6 íbúðarhúsa og aðkomuvegar en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Ekki er talið að verið sé að ganga á land sem verðmætt er til landbúnaðar eða hentar vel til ræktunar þar sem byggingar og vegir eru að mestu staðsettir á aflögðu ræktarlandi.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásynnd að svæðinu verði veruleg þar sem skilmálar eru þannig að hús falli vel að umhverfi. Þá er sambærilegt íbúðarsvæði á aðliggjandi svæði til norðurs og víðar í Vaðlaheiði beggja megin skipulagssvæðisins.

Ekki er talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

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

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