



LANDSLAG



Rammahluti aðalskipulags

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018–2030 og
Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008–2020



Þróun byggðar í Vaðlaheiði

Vinnslutillaga 19. desember 2023



Rammahluti aðalskipulags

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018–2030 og
Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008–2020

Þróun byggðar í Vaðlaheiði



Greinargerð þessari fylgja einnig breytingarblöð með breytingum á sveitarfélagsuppdráttum Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps dags. _____ sem eru hluti af skipulagsgögnunum.

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði var auglýstur skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá _____ til _____.

Skipulagið var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____ og sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps þann _____.

Sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Sveitarstjóri Svalbarðsstrandarhrepps

Rammahluti þessi var staðfestur af Skipulagsstofnun þann _____.

Auglýsing um gildistöku skipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.





Efnisyfirlit

1 Inngangur

1.1	Viðfangsefni	7
1.1.1	Aðdragandi	7
1.1.2	Skipulagssvæðið	7
1.1.3	Markmið	8
1.2	Skipulagsferill	9
1.2.1	Skipulagslýsing	9
1.2.2	Samráð	9
1.2.3	Vinnslutillaga	9
1.2.4	Tillaga	10
1.2.5	Samþykktarferli	10
1.2.6	Framfylgd stefnunnar	10

2 Forsendur

2.1	Staðhættir	13
2.2	Tengsl við áætlanir	13
2.2.1	Landsskipulagsstefna	13
2.2.2	Svæðisskipulag Eyjafjarðar	13
2.2.3	Tölulegar forsendur	14
2.2.4	Íbúaspár	14

3 Byggð

3.1	Markmið	19
3.1.1	Frístundabyggð	19
3.1.2	Íbúðarbyggð	19
3.2	Stefna skipulagsins	20
3.2.1	Frístundabyggð	20
3.2.2	Íbúðarbyggði	24

4 Samgöngur

4.1	Markmið	29
4.1.1	Vegakerfi	29
4.1.2	Stígakerfi	29
4.2	Stefna skipulagsins	30
4.2.1	Vegakerfi	30
4.2.2	Stígakerfi	33

5 Umhverfi

5.1	Markmið	37
5.1.1	Náttúra	37
5.1.2	Útivistarsvæði	37
5.2	Stefna skipulagsins	38
5.2.1	Náttúra	38
5.2.2	Útivistarsvæði	39

6 Veitur

6.1	Markmið	43
6.1.1	Veitukerfi	43
6.2	Stefna skipulagsins	44
6.2.1	Veitukerfi	44

7 Breytingar á skipulagi

7.1	Breytingar	47
7.2	Eyjafjarðarsveit	47
7.2.1	Breytingar á greinargerð	
7.2.2	Breytingar á uppdrætti	
7.3	Svalbarðsstrandarhreppur	50
7.3.1	Breytingar á greinargerð	
7.3.2	Breytingar á uppdrætti	
7.4	Samantekt	52

8 Áhrifamat

8.1	Samantekt	55
8.1.1	Valkostir	55
8.1.2	Umhverfisþættir	55
8.1.3	Einkenni og vægi áhrifa	55
8.1.4	Niðurstöður	56

9 Heimilda- og myndaskrá

1 Inngangur

Rammahluti aðalskipulags setur fram stefnu um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu

1.1 Viðfangsefni

1.1.1 Aðdragandi

Síðustu ár hefur verið mikil eftirspurn eftir lóðum fyrir íbúðarhús og frístundahús í Vaðlaheiði og hafa risið þyrpingar á þegar skilgreindum landnotkunarreitum. Ásókn í fasta búsetu á svæðinu hefur meðal annars aukist vegna nálægðar við Akureyri. Á 378. fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar þann 14. nóvember 2022 fóru fram umræður um mótun skipulagsstefnu fyrir byggðina nyrst í Kaupangssveit. Í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 er kveðið á að stefnt sé að því að unnið sé rammaskipulag fyrir byggð í suðurhluta sveitarfélagsins, á landbúnaðarsvæði 2 sem verði forsögn fyrir deiliskipulag einstakra svæða. Þar kemur meðal annars eftirfarandi fram:

Rammaskipulag yrði nýtt sem forsögn fyrir hugsanlegar breytingar á aðalskipulagi og síðar deiliskipulag einstakra svæða. Þar skulu dregin megindrættir byggðarinnar s.s. byggingsvæði, ræktarlönd, veitukerfi og samgönguleiðir, bæði akbrautir og aðkomuleiðir að byggð, göngu- og hjólaleiðir og reiðvegir. Gera skal grein fyrir gömlum samgönguleiðum sem ber að halda opnum og aðgengilegum sem gönguleiðum. Einnig skulu þar merktir helstu áfangastaðir og svæði sem hafa almenn gildi og aðráttarafl s.s. útsýnisstaðir, skógarlundir o.þ.h. svo og svæði sem ástæða er til að vernda vegna útivistargildis eða náttúrufars, t.d. mýrlendi vegna fuglalífs o.s.frv. Tryggja skal aðgengi, gönguleiðir, að slíkum svæðum enda eru þau mikilvæg forsenda fyrir byggð á svæðinu þar sem íbúar eiga að njóta nálægðar og góðs aðgengis að umhverfi og ósnortinni náttúru.

Um rammahluta aðalskipulags gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Skipulagið fjallar um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar á svæði sem nær til beggja sveitarfélaganna og er skipulagið sett fram sem ein heildstæð stefna sem rammahluti Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Stefnan verður forsenda deiliskipulagsgerðar og framkvæmda við uppbyggingu á byggðum innan skipulagssvæðis í Vaðlaheiði. Rammahluti aðalskipulags er skv. 17. lið 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010:

Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.

Nánar er fjallað um viðfangsefni rammahluta aðalskipulags í 4.9. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013:

Heimilt er að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir afmarkað svæði í rammahluta aðalskipulags í þeim tilgangi að gefa ítarlegri leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags, þ.m.t. skiptingu svæðisins í deiliskipulagsreiti og áfangaskiptingu þeirra. Viðfangsefni rammahluta eru þau sömu og í aðalskipulagi eftir því sem við getur átt fyrir það svæði sem rammahlutinn nær til en með nákvæmari ákvæðum svo sem um landnotkun, meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag og fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar.

1.1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um 1090 hektarar að stærð og er innan sveitarfélagsmarka Svalbarðsstrandarhrepps og Eyjafjarðarsveitar. Skipulagssvæðið er afmarkað að austanverðu við 200 m hæðarlínu innan Eyjafjarðarsveitar og 300 m hæðarlínu innan Svalbarðsstrandarhrepps. Að vestanverðu eru skipulagsmörk meðfram strandlengju og Eyjafjarðarbraut eystri nr. 829. Norðurmörk í Svalbarðsstrandarhreppi miða við afmörkun landbúnaðarlands L2 í aðalskipulagi sem nær norður að íbúðarsvæði ÍB22 í landi Heiðarholts. Suðurmörk í Eyjafjarðarsveit miða við Kúalæk og landnotkunarreit fyrir íbúðarsvæði ÍB16 í landi Leifsstaða. Á næstu síðu er kort sem sýnir skipulagssvæðið.

Innan skipulagssvæðis eru landnotkunarreitir fyrir frístunda- og íbúðarbyggðir í dreifbýli sem eru umlukin ýmist skógræktar- og landgræðslusvæðum, óbyggðum svæðum, opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum. Svæðið einkennist af miklum landhalla, ríkulegu náttúrufari og útsýni yfir Eyjafjörðinn.

1.1.3 Markmið

Tilgangur með gerð rammahluta aðalskipulags er að leggja fram heildstæða stefnu um þróun byggðar í Vaðlaheiði til framtíðar. Stuðlað verði að hagkvæmri þróun íbúðarbyggðar í dreifbýli og frístundabyggðar og gætt skuli að umhverfissjónarmiðum. Horft er á skipulagssvæðið sem eina heild þrátt fyrir að um tvö sveitarfélög sé að ræða. Með heildarstefnu fyrir svæðið verður leitast við að nýta eiginleika svæðisins með skynsamlegum hætti.

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

Skipulagið er sett fram í þessari greinargerð með skýringarmyndum og kortum. Jafnframt er gerð breyting á skipulagsuppráttum sveitarfélaganna beggja. Viðfangsefni skipulagsins er skipt í fjóra þemakafla sem fjalla meðal annars um eftirfarandi:

Byggð

Sett er fram stefna um yfirbrigð byggðar og skilgreind svæði fyrir möguleg frístunda- og íbúðarsvæði til framtíðar.

Samgöngur

Sett er fram stefna um yfirbrigð á íbúðargötum og skilgreindar tengingar milli svæða og stígakerfi.

Umhverfi

Sett er fram stefna um yfirbrigð dvalar-, leik- og útivistarsvæða.

Veitur

Sett er fram stefna um veitur og þjónustu í tengslum við framtíðaruppbyggingu.

1.2 Skipulagsferill

1.2.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing fyrir rammahluta aðalskipulags, samstarfsverkefni Svalbarðsstrandarhrepps og Eyjafjarðarsveitar, um þróun byggðar í Vaðlaheiði var auglýst frá 4. apríl til 3. maí 2023. Á kynningartíma lýsingarinnar gafst landeigendum, íbúum, hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum tækifæri til að senda inn ábendingar um fyrirhugaða skipulagsvinnu. Umsagnarbeiðni um lýsinguna var send umsagnaraðilum og voru ábendingar nýttar við vinnslu tillögunnar.

1.2.2 Umsagnaraðilar

Umsagnaraðilar eru eftirfarandi:

- Akureyrarbær
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Íbúar og landeigendur
- Landsnet
- Minjastofnun Íslands
- Míla
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Norðurorka
- Óshólmanefnd
- Rarik
- Skipulagsstofnun
- Skógræktin og Skógræktarfélag Eyfirðinga
- Svæðisskipulagsnefnd Eyjafjarðar
- Tengir
- Umhverfisstofnun

- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Veiðifélag Eyjafjarðar

1.2.3 Samráð

Við upphaf skipulagsvinnunnar í apríl 2023 var landeigendum jarða yfir 2 ha að stærð og aðilum frá Skógræktarfélagi Eyfirðinga boðið á samráðsfundi á skrifstofum sveitarfélagsins á Svalbarðseyri og Hrafnagilshverfi. Öðrum lóðarhöfum/landeigendum á skipulagssvæðinu var sent erindi með pósti þar sem lýsingin og fyrirhugað skipulagsferli var kynnt. Ábendingar frá samráðsfundum voru nýttar við vinnslu tillögunnar. Í tillögunni eru skilgreindir nýjir landnotkunarreitir fyrir frístunda- og íbúðarbyggðir sem byggja á óskum landeigenda og hugmyndum um uppbyggingu til framtíðar.

Í gegnum skipulagsferlið voru haldnir mánaðarlegir samráðsfundir með tveimur fulltrúum úr hvorri sveitarstjórn. Í september 2023 héldu skipulagsfulltrúi og skipulagsráðgjafi samráðsfundi með umsagnaraðilum þar sem skipulagsvinnan var kynnt og óskað eftir ábendingum. Haldnir voru samráðsfundir með fulltrúum frá Heilbrigðiseftirliti Norðurlands eystra, Landsnet, Minjastofnun Íslands, Norðurorku, Slökkviliði Akureyrar, Rarik og Vegagerðinni.



Skýringarkort 1: Skipulagssvæði rammahluta í Svalbarðsstrandarhreppi og Eyjafjarðarsveit.

1.2.4 Vinnslutillaga

Í nóvember 2023 var vinnslutillaga kynnt á samráðsfundi fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar og sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps. Áður en tillaga að rammahluta aðalskipulags er tekin til afgreiðslu í sveitarstjórnnum verður tillagan kynnt á vinnslustigi fyrir íbúum sveitarfélaganna og öðrum hagsmunaaðilum með almennum fundi eða á annan fullnægjandi hátt sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

1.2.5 Tillaga

Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillaga að rammahluta aðalskipulags lögð fyrir sveitarstjórnir Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps til afgreiðslu og að lokinni umfjöllun verður tillagan send Skipulagsstofnun til athugunar samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 31. gr. skipulagslaga. Með auglýsingu tillögu verður íbúum, hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frest sem eigi skal vera skemmri en sex vikur.

1.2.6 Samþykktarferli

Þegar frestur til athugasemda er liðinn taka sveitarstjórnir afstöðu til athugasemda sem borist hafa og hvort gera skuli breytingar á tillögunni sbr. 32. gr. skipulagslaga. Þegar sveitarstjórnir Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps hafa samþykkt tillögu að rammahluta aðalskipulags verður tillagan send Skipulagsstofnun ásamt samantekt um málsmeðferð. Þeim sem gerðu athugasemdir skulu send afgreiðsla og umsögn sveitarstjórna og niðurstaða sveitarstjórna auglýst. Rammahluti aðalskipulags tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

1.2.7 Framfylgd stefnunnar

Þar sem um er að ræða sameiginlega stefnu tveggja sveitarfélaga verður hér greint frá hvernig framfylgd stefnu rammahlutans verður framfylgt. Rammahluta aðalskipulags fyrir þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði er ætlað að stuðla að samræmi í áætlunum

sveitarfélaganna með sameiginleg markmið og skilmála um uppbyggingu á skipulagssvæðinu að leiðarljósi. Sveitarstjórnnum Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps ber að sjá til þess að deiliskipulagsáætlanir og uppbyggingaráform verði í samræmi við rammahlutann. Deiliskipulag skal unnið fyrir hvern landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæði rammahlutans og skal samráð haft við landeigendur og framkvæmdaraðila nærliggjandi svæða hverju sinni varðandi aðkomu að svæðum. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar og lögð er áhersla á að framkvæmdaraðilar sem hafa yfirráð yfir tveimur eða fleiri landnotkunarreitum hefji ekki uppbyggingu á nýjum svæðum fyrr en að uppbyggingu sé langt komin á öðrum framkvæmdasvæðum. Nánar er fjallað um kröfur um deiliskipulagsgerð í stefnu rammahlutans í köflum 3-6.

Fyrirhuguð er vinna við endurskoðun á Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Skilmálar rammahlutans munu falla inn í nýtt aðalskipulag og sama á við um endurskoðun eða nýtt aðalskipulag fyrir Eyjafjarðarsveit. Um rammahluta gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag og þar með talið breytingar á rammahluta. Breytingar á skilmálum og stefnu rammahlutans er háð samþykki beggja sveitarfélaganna. Við breytingar á einstaka landnotkunarreitum innan hvers sveitarfélags, sem hafa ekki áhrif á stefnu rammahlutans, skal gera breytingar á aðalskipulagi þess sveitarfélags sem á í hlut og er ekki háð samþykki beggja sveitarfélaga.

Samhliða rammahlutanum eru gerðar breytingar á aðalskipulagi beggja sveitarfélaga þar sem bætt er við landnotkunarreitum frístunda- og íbúðarbyggðar. Skilmálar rammahlutans munu eiga við um núverandi landnotkunarreiti og nýja reiti sem skilgreindir eru samhliða. Verði eftirspurn síðar eftir að bæta við nýjum landnotkunarreitum fyrir íbúðar- eða frístundabyggð innan skipulagsmarka rammahlutans skal viðkomandi sveitarstjórn taka afstöðu til þess og gera breytingar á aðalskipulagi. Skilmálar rammahlutans munu þá gilda um nýja landnotkunarreiti frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu.



2 Forsendur

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur milli heiðar og fjöru og hefur svæðið nú þegar verið að miklu leyti tekið undir landnotkun af ýmsum toga og í vaxandi mæli frístunda- og íbúðarbyggð. Hjallar setja sterkan svip á suðurhluta Svalbarðsstrandarhrepps og eftir því sem sunnar dregur verður landið brattara, klapparásar setja meiri svip á landslagið og ræktarlandið verður minna en annars staðar í sveitarfélögunum. Upp af ströndinni fyrir miðju skipulagssvæðis er Vaðlaskógur, stór og vöxtulegur skógarreitir og vinsælt útivistarsvæði. Gamli Vaðlaheiðarvegurinn liggur ofan byggðarinnar og gefur heiðinni vægi sem útivistarsvæði.

Fjölbreytt gróðurfar, dýralíf af ýmsum toga og ríkulegt fuglalíf er að finna á svæðinu enda svæðið gróskumikið og veðurfar hagstætt. Í Eyjafirði eru veturnir snjópungir og sumardagar hlýjir en hafgolu gætir á sólríkum sumardögum. Algengustu vindáttirnar eru norðlægar og suðlægar þ.e. lagaðar að landslagi. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru helstu vistgerðir innan skipulagssvæðis tún og akurlendi, skógrækt og graslendi. Víða eru smærri flákar af votlendi, mólendi og moslendi. Vestan við skipulagssvæðið eru óshólmar Eyjafjarðarar sem eru á náttúruminjaskrá og undir hverfisvernd.

Íbúar Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps búa að nálægð við Akureyri hvað atvinnulíf varðar og þangað sækja margir íbúanna vinnu. Í sveitarfélögunum eru jafnframt fjölbreytt fyrirtæki og önnur samfélagsþjónusta sem styrkja atvinnulíf svæðisins. Þéttbýlis- og þjónustukjarni Eyjafjarðarsveitar er í Hrafningshverfi og á Svalbarðseyri í Svalbarðsstrandarhreppi.

2.2 Tengsl við áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði er í samræmi við leiðarljós og markmið Landsskipulagsstefnu en þar er lagt til grundvallar að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun, sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum, stuðli að lífsgæðum fólks og styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta. Rammahluti fylgir jafnframt markmiðum um skipulag í dreifbýli, sem eru eftirfarandi:

Sjálfbær byggð í dreifbýli

Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli.

Umhverfis- og menningargæði

Skipulag landnotkunar stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Byggð falli að landslagi og náttúru

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsávarðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.

Sjálfbærar samgöngur

Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðapróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta.

Samgöngur innan vinnusóknarsvæða og ferðamannaleiðir

Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að greiðum samgöngum innan skilgreindra vinnusóknar- og þjónustusvæða megin-kjarna, með styrkingu byggðar að leiðarljósi. Sveitarfélög nýti skipulagsgerð til þess að skilgreina meginleiðir ferðamanna, gangandi, riðandi og hjólandi.

Tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga

Skipulag landnotkunar stuðli að öryggi almennings gagnvart náttúruvá og loftslagsbreytingum. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum.

2.2.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar

Leiðarljós Svæðisskipulags Eyjafjarðar 2012-2024 er að landssvæðið verði öflug heild í heilnæmu umhverfi með traustu atvinnulífi, sterkum innviðum og fjölbreyttum búsetukostum. Íbúar hafi jöfn tækifæri til að nýta sér kosti og möguleika svæðisins, óháð búsetu, en það stuðlar að samkennd þeirra. Eftirfarandi markmið í svæðisskipulaginu eiga við um byggðapróun og byggðamynstur:

- Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.
- Stefnt er að hagkvæmu byggðamynstri.
- Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra þéttbýlisstaða.
- Eyjafjörður skal vera eitt atvinnusvæði.

Taka skal mið af markmiðum um varðveislu góðs landbúnaðarlands við staðarval og skipulag byggðar. Íbúðarbyggð í dreifbýli, smábýli og búgarðabyggð er búsetuform með sérstaka eiginleika, sem ekki verður náð með góðu móti í þéttbýli. Slík byggð verður skilgreind í aðalskipulagi sveitarfélaga þar sem aðstæður leyfa m.t.t. náttúruverndar, nýtingar landbúnaðarlands og rekstrarþátta sveitarfélagsins. Gæta skal umhverfissjónarmiða og leitast við eftir því sem kostur er að tryggja góðar samgöngur og hagkvæman rekstur þjónustukerfa.


2.2.3 Tölulegar forsendur


Í ársbyrjun 2023 var íbúafjöldi og aldurssamsetning í sveitarfélögunum tveimur eftirfarandi skv. Hagstofu Íslands:

Mannfjöldi - sveitarfélög


Eyjafjarðarsveit
1.171 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
485 íbúar

Aldurssamsetning - sveitarfélög


 **Börn 0-5 ára**
Eyjafjarðarsveit
93 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
50 íbúar

 **Grunnskóli 6-15 ára**
Eyjafjarðarsveit
173 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
58 íbúar

 **Framhaldsskóli 16-20 ára**
Eyjafjarðarsveit
90 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
23 íbúar

 **Sérnáám 21-25 ára**
Eyjafjarðarsveit
76 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
26 íbúar

 **Atvinnulíf 26-66 ára**
Eyjafjarðarsveit
594 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
280 íbúar

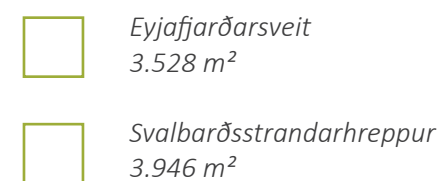
 **Eftirlaunaaldur 67+ ára**
Eyjafjarðarsveit
145 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
48 íbúar

Við gerð tillögu að rammahluta voru teknar saman tölulegar upplýsingar um stærð núverandi íbúðarlóða á skipulagssvæðinu, stærð íbúðarhúsa og fjölda leik- og grunnskólabarna og eldri borgara 67 ára og eldri.

Íbúasamsetning 2023 - skipulagssvæðið



Meðalstærð íbúðarlóða - skipulagssvæðið



Meðalstærð íbúðarhúsa - skipulagssvæðið



2.2.4 Íbúaspár

Í aðalskipulagi sveitarfélaganna eru spár um íbúafjölda innan gildistíma skipulagsáætlanna. Gildistími aðalskipulags er 12 ár og er vinna við endurskoðun aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps hafin þar sem gildistími gildandi skipulags er 2008-2020. Tímabil aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar er 2018 til 2030. Hér eru teknar saman spár um íbúafjölda sem koma fram í gildandi aðalskipulagi sveitarfélaganna og húsnæðisáætlunum ársins 2023. Í húsnæðisáætlunum koma fram upplýsingar um stöðu húsnæðismála í sveitarfélögunum m.a. um þegar byggt og óbyggt húsnæði í samhengi

við mat á íbúðarþörf. Settu eru fram markmið sveitarfélaganna í lóðarmálum en bent er á að land innan skipulagssvæðis rammahlutans er í eigu fjölmargra landeigenda en ekki sveitarfélaganna.

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Þegar aðalskipulagið var unnið gerði mannfjöldaspá (miðspá) Hagstofu Íslands ráð fyrir 13-14% fjölgun íbúa landsins til ársins 2030. Í aðalskipulaginu var gert ráð fyrir um 10% fjölgun íbúa Eyjafjarðarsveitar og að í lok skipulagstímabilsins myndi íbúafjöldinn vera um 1.100 íbúar. Samkvæmt tölum Hagstofu Íslands voru íbúar Eyjafjarðarsveitar 1.171 manns í ársbyrjun 2023 og því hefur orðið töluvert meiri aukning íbúafjölda í sveitarfélaginu en spár gerðu ráð fyrir. Undanfarin ár hefur íbúafjölgun verið í þéttbýliskjörnum í sveitarfélaginu og sér í lagi Hrafnagilshverfi þar sem íbúum hefur fjölgað um 94 frá gildistöku aðalskipulagsins.

Í gildandi aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar (m.s.br.) eru heimildir fyrir um 160 íbúðir á landnotkunarreitum fyrir íbúðarbyggðir innan skipulagssvæðis rammahlutans. Með rammahlutanum er gert ráð fyrir aukningu á heimildum sem byggir á eftirspurn eftir lóðum á skipulagssvæðinu og uppbyggingaráformum landeigenda.

Húsnæðisáætlun Eyjafjarðarsveitar 2023

Í Húsnæðisáætlun Eyjafjarðarsveitar 2023 kemur fram að miðspá geri ráð fyrir um 18% fjölgun íbúa til ársins 2031 og er tekið mið af meðaltali undanfarinna þriggja ára. Samkvæmt miðspá verði mannfjöldi sveitarfélagsins 1.388 íbúar árið 2031. Gert er ráð fyrir að íbúafjölgun verði á skilgreindum íbúðarsvæðum og í Hrafnagilshverfi. Eftirspurn er eftir íbúðarlóðum fyrir einbýlishús í sveitarfélaginu.

Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúðarsvæða utan Hrafnagilshverfis verði aðeins á þegar skilgreindum íbúðarsvæðum þar sem þau svæði eru talin uppfylla þörf fyrir íbúðarbyggð á skipulagstímabilinu. Ef talin er þörf á frekari uppbyggingu en gert er ráð fyrir á þessum svæðum er talið hagkvæmara að stækka núverandi íbúðarsvæði frekar en að fjölga íbúðarsvæðum. Fyrir utan Hrafnagilshverfi eru skipulögð svæði fyrir íbúðarbyggð að mestu á afmörkuðum svæðum nyrst í sveitarfélaginu, s.s. í Kaupangssveit þar sem nú er unnið að því að

gera heilðrænt skipulag fyrir svæðið í rammahluta aðalskipulags með tilliti til aukinnar aðsóknar í uppbyggingu íbúða.

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps tók gildi árið 2008 og hafa orðið miklar breytingar í samfélaginu frá gildistöku þess. Sú spá um íbúafjölda sem sett var fram í skipulaginu gerði ráð fyrir um 443 íbúum í sveitarfélaginu árið 2020 og 489 árið 2029. Íbúar í Svalbarðsstrandarhreppi voru 485 í ársbyrjun 2023 og því hefur orðið meiri fjölgun íbúa en spár gerðu ráð fyrir. Í spám um aldersdreifingu kemur fram að árið 2029 verði börn á leikskólaaldri (<5 ára) 39 en í ársbyrjun 2023 voru 50 börn í sveitarfélaginu. Fjöldi íbúa á aldursbilinu 6-25 er þó lægri heldur en spáð í aðalskipulagi gerðu ráð fyrir en fjöldi íbúa á aldursbilinu 26-66 ára eru fleiri.

Vinna hófst við endurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélagsins árið 2021 og af því tilefni voru spár um íbúafjölda endurskoðaðar. Í þeirri spá kemur fram að áætla megi að íbúafjöldi verði 510-590 íbúar við lok skipulagstímabilsins árið 2032. Mannfjöldaspá sem miðar við meðaltalsfjölgun árin 2017-2021 miðar við tæplega 700 íbúa í sveitarfélaginu í lok skipulagstímabilsins.

Í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps með síðari breytingum eru heimildir fyrir um 173 íbúðir á landnotkunarreitum fyrir íbúðarbyggðir innan skipulagssvæðis rammahlutans. Með rammahlutanum er gert ráð fyrir aukningu á heimildum sem byggir á eftirspurn eftir lóðum á skipulagssvæðinu og uppbyggingaráformum landeigenda.

Húsnæðisáætlun Svalbarðsstrandarhrepps 2023

Í Húsnæðisáætlun Svalbarðsstrandarhrepps 2023 kemur fram að miðspá geri ráð fyrir að íbúafjöldi í sveitarfélaginu verði 623 árið 2032. Markmið sveitarstjórnar Svalbarðsstrandarhrepps sé að bjóða uppá fjölbreytta búsetukosti hvort sem valið stendur á milli þess að búa í dreifbýli eða þéttbýlinu á Svalbarðseyri. Eftirspurn er eftir íbúðarlóðum í sveitarfélaginu, sérstaklega eftir par/raðhúsum sem sveitarfélagið annar eftirspurn eftir með lóðaframboði á Svalbarðseyri.

Unnið er að endurskoðun húsnæðisáætlana fyrir Eyjafjarðarsveit og Svalbarðsstrandarhrepp 2024.

Rammahluti aðalskipulags

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018–2030 og
Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008–2020

Í köflum 3–6 er sett fram stefna
rammahluta aðalskipulags um þróun
frístunda- og íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði



Þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði

3 Byggð

3.1 Markmið

3.1.1 Frístundabyggð

Markmið skipulagsins er að setja skilmála fyrir framtíðaruppbyggingu frístundabyggðar á skipulagssvæðinu.

Lögð er áhersla á að yfirbragð frístundabyggðar falli vel að náttúru og tryggji að gestir geti notið gæða svæðisins.

3.1.2 Íbúðarbyggð

Markmið skipulagsins er að skapa forsendur fyrir aðlaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisfirbragði sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins.

Lögð er áhersla á að umhverfi íbúðarbyggðar styrki lífsgæði íbúa og tryggji að íbúar geti notið gæða svæðisins sem einkennast af friðsæld, rými og náttúru.

Með rammahluta aðalskipulags eru sett fram viðmið fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar innan skipulagssvæðis.

3.2 Stefna skipulagsins

3.2.1 Frístundabyggðir

Hér eru settir fram skilmálar um uppbyggingu frístundabyggðar á skipulagssvæðinu. Á korti hér á síðunni er yfirlit yfir landnotkunarreiti fyrir frístundabyggð skv. gildandi aðalskipulagi beggja sveitarfélaga ásamt nýjum landnotkunarreitum sem skilgreindir eru með rammahluta þessum. Nánar er fjallað um breytingar á landnotkun í kafla 7.

Deiliskipulag og húsfélög

Deiliskipulag skal unnið fyrir hvern landnotkunarreit frístundabyggðar innan skipulagssvæðis í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags. Samráð skal haft við landeigendur nærliggjandi svæða varðandi aðkomu. 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.

Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að stofnuð séu húsfélög í tengslum við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit fyrir frístundabyggð. Aðild að slíku félagi er skylda og skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir. Húsfélög 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 húsfélaga 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

Vinna skal deiliskipulag fyrir hvern landnotkunarreit frístundabyggðar þar sem gera skal grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar. Lögð er áhersla að landeigendur/framkvæmdaraðilar 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 framkvæmdir hafi ekki neikvæð áhrif á þá byggð sem þegar er komin.

Starfsemi

Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús þ.m.t. orlofshús þ.e. byggingar sem ekki eru ætlaðar til fastrar búsetu eða heilsársbúsetu. Önnur starfsemi krefst breytingar á landnotkun.

Víkjandi frístundabyggð

Með rammahlutanum eru þremur svæðum fyrir frístundabyggð, samkvæmt áður samþykktu

aðalskipulagi, breytt í landnotkun fyrir íbúðarbyggð þar sem frístundabyggð verði víkjandi. Í Svalbarðsstrandarhreppi er um að ræða hluta af svæði nr. F2 fyrir Vaðlaborgir A. Í Eyjafjarðarsveit er það F1 í landi Syðri-Varðgjár I, F2 í landi Eyrarlands og F3, neðan Knarrarbergsvegar. Svæðin eru öll neðan 140 m hæðarlínu sem er viðmið fyrir mörk frístunda- og íbúðarbyggðar. Nánar er fjallað um íbúðarbyggðir í kafla 3.2.2 og breytingu á aðalskipulagi í kafla 7.

Vinna skal deiliskipulag fyrir svæðin þar sem gerð er grein fyrir landnotkun, gatna- og veitukerfi og áfangaskiptingu skipulags og framkvæmda. Fylgja skal skilmálum sem koma fram um uppbyggingu íbúðarbyggðar í rammahluta þessum en þó geta verið frávik frá almennum viðmiðum þar sem um er að ræða aðlögun á eldri byggð. Umbreyting frístundabyggðar í íbúðarbyggð getur tekið langan tíma og í deiliskipulagi fyrir svæðin verður heimilt að gera ráð fyrir frístundahúsum á einstaka lóðum þótt stefnt sé að meginlandnotkun verði íbúðarbyggð. Breyting á notkun frístundahúsa verður ekki samþykkt sem íbúðarhús nema þau uppfylli ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Víða verður kröfum sem gerðar eru til íbúðarhúsa ekki mætt nema með endurnýjun eða endurbyggingu þeirra húsa sem fyrir eru.

Þéttleiki byggðar

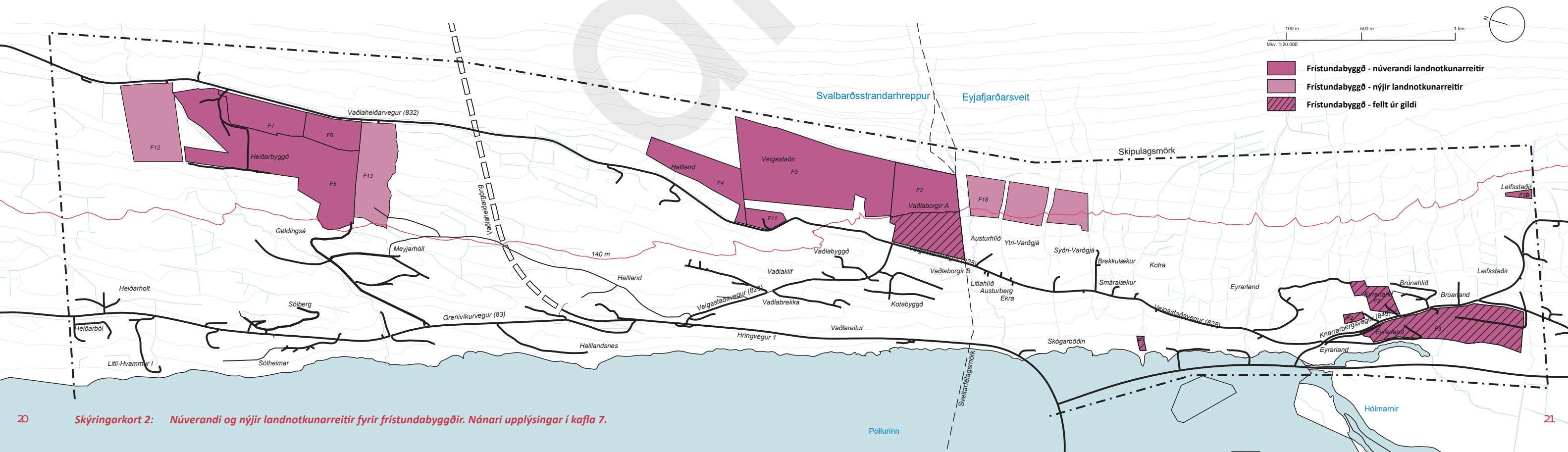
Þéttleiki á landnotkunarreitum fyrir frístundabyggð skal vera að hámarki 2 hús/ha. Á þeim landnotkunarreitum þar sem heimildir eru fyrir fleiri en 15 húsum skulu þyrpingar frístundalóða aldrei vera meiri en 15 lóðir og skilja skal að þyrpingar með náttúrulegu umhverfi - grænum geislum. Gera skal ráð fyrir að um fjórðungur lands verði tekinn frá í deiliskipulagi sem opið svæði til almennrar útivistar.

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 3.000 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.



Byggingarreitir og fjarlægðir

Fjarlægð á milli byggingarreita skal vera að lágmarki 20 m, þar sem lóðir liggja saman. Á mörkum landnotkunarreita skal bil milli lóðarmarka vera a.m.k. 30 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.






Hæðir húsa og aukahús

Heimilt er að hafa eitt frístundahús auk tveggja aukahúsa á hverri lóð t.d. bílgeymslu/gestahús/vinnustofu. Frístundahús skulu að hámarki vera 2 hæðir frá inngangshæð en þar sem landhalli er mikill má auk þess vera hálf-niðurgrafinn kjallari. 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.

Á síðunni er skýringarmynd sem lýsir meginatriðum um frístundalóðir.



Skýringarmynd 1: Samantekt á skilmálum skipulagsins fyrir frístundabyggð.

-  **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
-  **2 hús/ha** Þéttleiki frístundabyggðar
-  **Grænir geislar** Þyrpingar lóða skulu aðskildar með grænum geisla
-  **3.000 m²** Lágmarksstærð frístundalóða
-  **20 metrar** Fjarlægð milli byggingarreita, þar sem lóðir liggja saman
-  **2 hæðir** Hámarks hæð bygginga, 2 hæðir auk kjallara þar sem landhalli er mikill



3.2.2 Íbúðarbyggðir

Hér eru settir fram skilmálar um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á skipulagssvæðinu. Á korti hér á síðunni er yfirlit yfir landnotkunarreiti fyrir íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi beggja sveitarfélaga ásamt nýjum landnotkunarreitum sem skilgreindir eru með rammahluta þessum. Nánar er fjallað um breytingar á landnotkun í kafla 7.

Deiliskipulag og húsfélag

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 heildarásynd hvers svæðis fyrir sig.

Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að stofnuð séu húsfélög í tengslum við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit fyrir íbúðarbyggð. Aðild að slíku félagi er skylda og skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir. Húsfélög 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 húsfélaga 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 framkvæmdir hafi ekki neikvæð áhrif á þá byggð sem þegar er komin.

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 áburðarotkunar 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 umfavnir 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

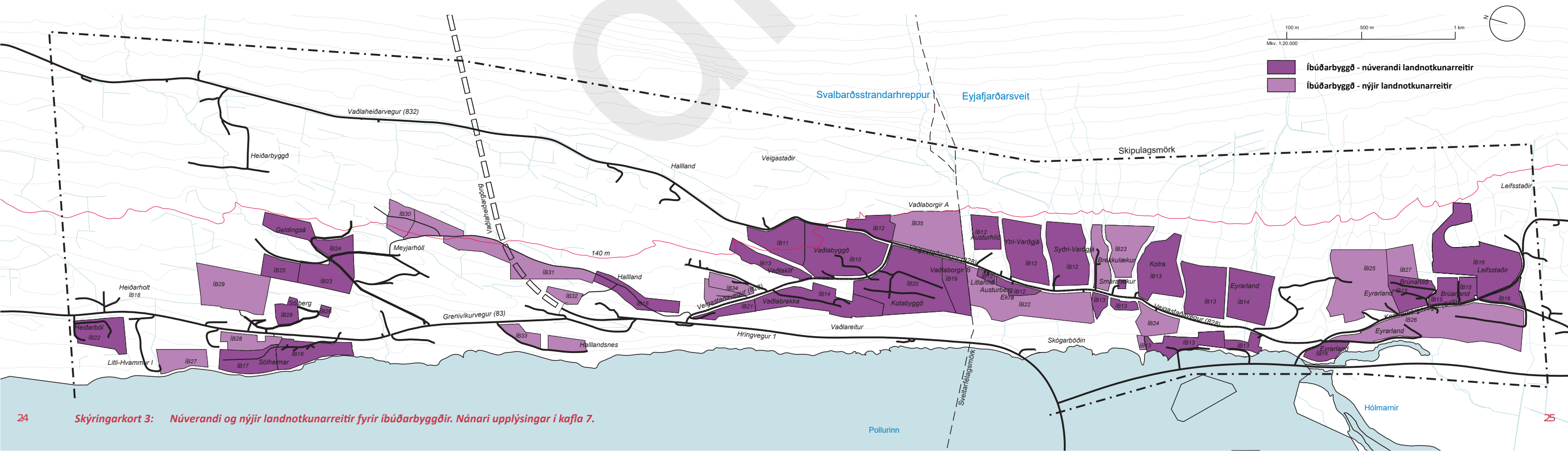
Tengingum við núverandi vegakerfi verður haldið í lágmarki og tengingar valdar eftir landfræðilegum aðstæðum. Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að vegtengingar séu samnýttar milli uppbyggingaraðila. Fjarlægðir milli tenginga eru háðar gildandi viðmiðum og leyfi Vegagerðarinnar. Þar sem aðkoma að landnotkunarreitum 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. Á mörkum landnotkunarreita skal bil milli lóðarmarka vera a.m.k. 30 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 frá inngangshæð en þar sem landhalli er mikill má auk þess vera hálf-niðurgrafinn kjallari. 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.

Á síðunni er skýringarmynd sem lýsir meginatriðum um íbúðarlóðir.



Skýringarmynd 2: Samantekt á skilmálum skipulagsins fyrir íbúðarbyggðir.

	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 auk kjallara þar sem landhalli er mikill
	Einbýli	Íbúðargerð á íbúðarsvæðum



4 Samgöngur

4.1 Markmið

4.1.1 Vegakerfi

Markmið skipulagsins er að stuðlað verði að góðum og greiðum samgöngum innan skipulagssvæðis og að öryggi vegfarenda verði tryggt eins vel og kostur er.

Lögð er áhersla á að hámarkshraði verði lækkaður þar sem íbúðarbyggð er þéttust við Veigastaðaveg og Knarrarbergsvog og settar verði upp hraðatakmarkandi aðgerðir.

4.1.2 Stígakerfi

Markmið skipulagsins er að gangandi og hjólandi vegfarendur af öllum aldurshópum geti notið útivistar á skipulagssvæðinu.

Stefnt skal að gerð stígakerfis samhliða uppbyggingu frístunda- og íbúðarhverfa og meðfram núverandi vegakerfi. Lögð er áhersla á tengingar stígakerfis milli hverfa og við náttúru milli fjalls og fjöru.

4.2 Stefna skipulagsins

4.2.1 Vegakerfi

Hér eru settir fram skilmálar um vegakerfi sem tengist frístunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Á korti hér á síðunni er yfirlit yfir vegakerfi og landnotkunarreiti frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu. Síndar eru mögulegar tengingar við nýja landnotkunarreiti. Nánar er fjallað um breytingar á aðalskipulagi í kafla 7.

Vegflokkun og hámarkshraði

Um skipulagssvæðið liggur Hringvegur 1 og Eyjafjarðarbraut eystri sem eru stofnvegir. Knarrarbergsvegur og Veigastaðavegur eru tengivegir og er Vegagerðin veghaldari. Aðrir vegir eru sýndir í aðalskipulagi óháð flokkun eða eignarhaldi. Ekki eru gerðar breytingar á vegflokkun innan skipulagssvæðis. Skilgreindar eru nýjar vegtengingar inn á nýja landnotkunarreiti frístunda- og íbúðarbyggðar.

Hámarkshraði á tengivegum innan skipulagssvæðis er 70 km/klst. Þar sem byggð er þéttust meðfram tengivegum við Kotabyggð hefur hámarkshraði verið dreginn niður í 50 km/klst. Í skipulaginu er lagt til að hámarkshraði verði almennt lækkaður í 50 km/klst á Knarrarbergsvegi og Veigastaðavegi þar sem íbúðarbyggð er þéttust hverju sinni í samræmi við uppbyggingu og samráði við Vegagerðina. Lagt er til

að settar verði upp hraðatakmarkandi aðgerðir til að marka upphaf svæða og vekja athygli á breyttum aðstæðum svo sem hefðbundnar merkingar, byggðarhlíð eða hringtorg, hraðaáminning með skilti og/eða hraðamyndavélar. Útfærsla skal unnin í samstarfi með Vegagerðinni.

Á almennum vegum sem tengja saman tvær eða fleiri íbúðargötur eða götur í frístundabyggð skal hámarkshraði vera 30 km/klst. Í íbúðargötum og götum í frístundabyggð skal hámarkshraði vera 15 km/klst.

Helgunarsvæði

Landnotkunarreitir eru almennt afmarkaðir 30 m frá miðlínu stofnvega og 15 m frá miðlínu tengivega þ.e. utan við veghelgunarsvæði. Sækja þarf um leyfi til Vegagerðarinnar fyrir öll mannvirki og/eða framkvæmdir innan veghelgunarsvæðis, þ.m.t. tengingar. Á þetta við þótt framkvæmdir eða mannvirki séu í samræmi við samþykkt skipulag.

Samkvæmt ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. D-lið, skal ekki staðsetja íbúðir og frístundahús utan þéttbýlis nær stofn- eða tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins

og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi. Óheimilt er að færa þjóðveg eða byggja nýjan veg utan þéttbýlis þannig að fjarlægð milli bygginga og vega verði minni en framangreind mörk segja til um án undangenginnar málsmeðferðar um deiliskipulag. Fyrir undanþágu á fjarlægðartakmörkunum skv. gr. 5.3.2.5. lið D skipulagsreglugerðar þarf sveitarstjórn að sækja um undanþágu hjá Innviðaráðuneytinu og Skipulagsstofnun.

Tengingar

Fjarlægðir milli vegtenginga eru háðar gildandi viðmiðum og leyfi Vegagerðarinnar. Samkvæmt veggönnunareglum skal vera 150 metra fjarlægð milli tenginga á tengivegunum Veigastaðavegi og Knarrarbergsvegi. 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 ef Vegagerðin telur að takmarka þurfi fjölda tenginga við þjóðveg eða tengiveg. Þar sem aðkoma að landnotkunarreitum er ómöguleg nema með því að fara í gegnum aðra reiti eru settar kvaðir um umferðarrétt og aðkomu.

Deiliskipulag og húsfélög

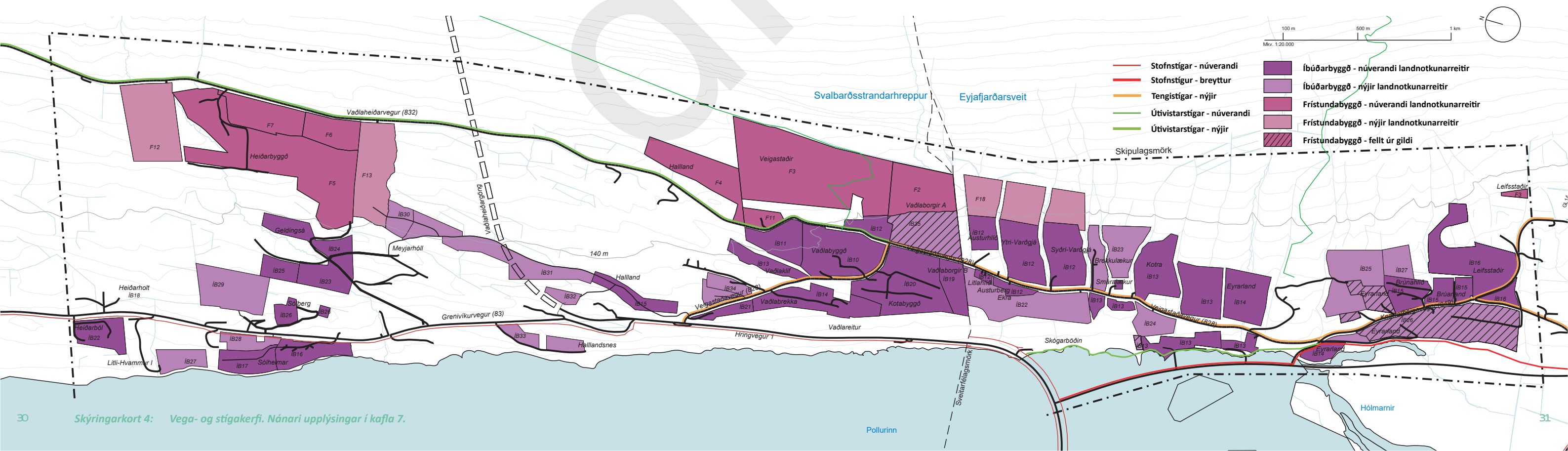
Í kafla 3.2.1 og 3.2.2 um frístunda- og íbúðarbyggðir

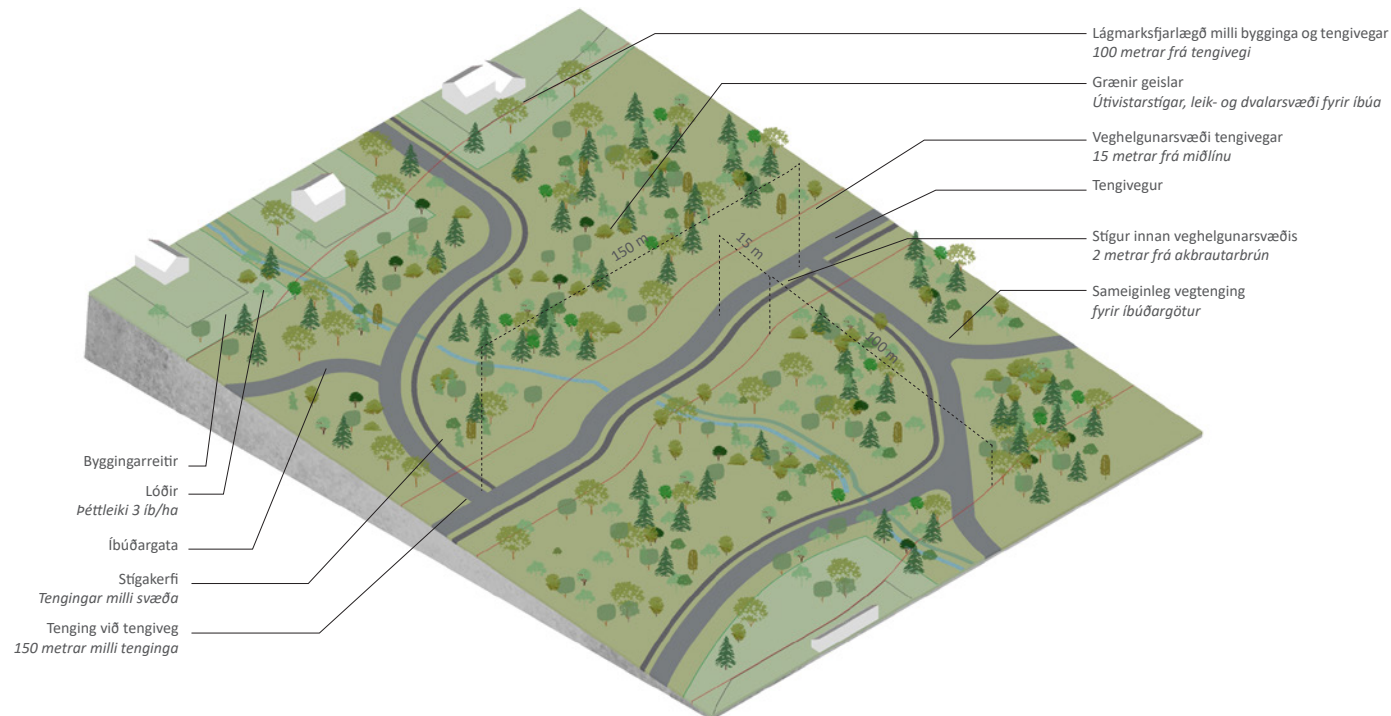
á skipulagssvæðinu kemur fram að kvaðir eru á landnotkunarreiti að stofnuð séu húsfélög í tengslum við uppbyggingu. Húsfélög skulu annast uppbyggingu innviða þ.m.t. gatnagerð og annast þjónustu svo sem snjómokstur og eru framkvæmdir á kostnað og ábyrgð félaganna.

Framkvæmdaraðilar skulu láta vinna deiliskipulag fyrir hvern reit frístunda- og íbúðarbyggðar þar sem gerð er grein fyrir því samgöngukerfi sem fyrir er og fyrirhugað er. Sýna skal aðkomu að svæðunum og lóðum, tegund gatna, veghelgunarsvæði og fjarlægðir milli tenginga. Jafnframt skal gera grein fyrir fjölda bílastæða og stígakerfi. Vísað er í 5.3. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um gerð deiliskipulags. Hafa skal samráð milli landeigenda varðandi aðkomu að svæðum.

Aðkoma neyðarbíla og brunavarnir

Húsfélög munu annast gatnagerð á frístunda- og íbúðarsvæðum og tengingar við núverandi vegakerfi. Tryggja þarf aðkomu neyðarbíla allan ársins hring sem felst m.a. í snjómokstri, vatnsöflun og aðgengi að slökkvivatni sé tryggt og að vegir beri þungaflutninga s.s. 20 tónna öxulpunga slökkvibíla. Í botnlöngum skal gera ráð fyrir snúningshaus. Þar sem hættu er á gróðureldum á svæðinu skal





Skýringarmynd 3: Skýringarmynd um tengivegi og vegamót í íbúðarbyggð.

skilgreina flóttaleiðir í deiliskipulagi og gera grein fyrir öðrum neyðaráætlunum sem tryggja öryggi fólks í frístunda- og íbúðarbyggðum á skipulagssvæðinu. Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Slökkviliðs Akureyrar og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Vísað er jafnframt í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og leiðbeiningar HMS um brunavarnir í frístundabyggðum.

Uppbygging vega

Götur í frístunda- og íbúðarbyggðum skulu hannaðar þannig að þær beri þá umferð sem reiknað er með þ.m.t. á framkvæmdatíma og akstur slökkvibiðfreiða. Undirbygging vega skal vera sterkbyggð þannig vegir þoli vorleysingar og skulu þeir vera uppbyggðir til að safna síður snjó. Vegir skulu fylgja landslagi en forðast skal krappar beygjur og blindhæðir. Vegir skulu hannaðir þannig að umferðarhraði verði í samræmi við skilgreindan hámarkshraða. Langhalli akbrauta, við vegamót og innkeyrslur skal vera í samræmi við veghönnunarreglur Vegagerðarinnar. Miðað er við að aðkomuvegir séu með langhalla að hámarki 12% en húsagötur að hámarki 9%. Við hönnun gatna skal gera ráð fyrir geymslusvæðum fyrir snjósöfnun á opnum svæðum og á akbraut skal vera 0,5 metra axlir hvoru megin fyrir snjóruðninga. Í botnlöngum skal gera ráð fyrir snúningshaus.

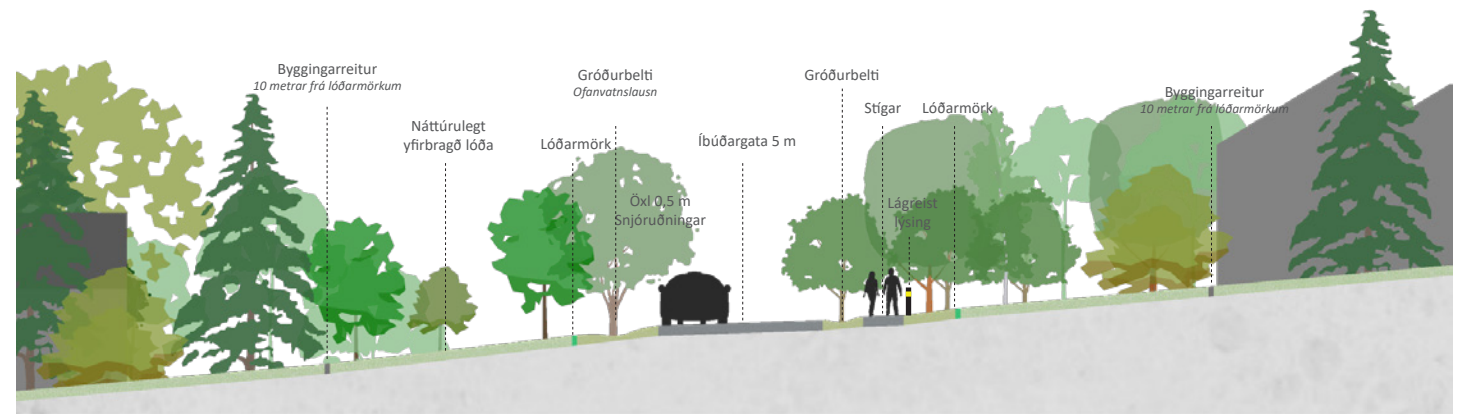
Götumynd í íbúðarbyggð

Gera skal ráð fyrir að akbrautir í íbúðarbyggð séu klæddar bundnu slitlagi eða malbiki og að öðru megin vegar sé afmarkaður gönguhluti eða aðskildur stígur. Breidd akbrautar skal vera að lágmarki 5 metrar, auk 0,5 m axla hvoru megin vegar fyrir snjóruðninga. Gera skal ráð fyrir bílastæðum á lóðum, ekki í götu. Vegir og stígar í íbúðargötum skulu upplýstir með lágstemmdri og stefnuvirkri götulýsingu til að valda ekki ljósmengun og varðveita myrkurgæði svæðisins. Ljósastaurar skulu vera lágrestir og skal útlit þeirra styrkja yfirbragð götumyndar. Meðfram akbrautum skal vera gróðurbelti með náttúrulegu yfirbragði, a.m.k. 2 m að breidd. Gróðurbeltið styrkir yfirbragð götumyndar sem byggð í sveit og er náttúrulegur viðtaki fyrir ofanvatn.

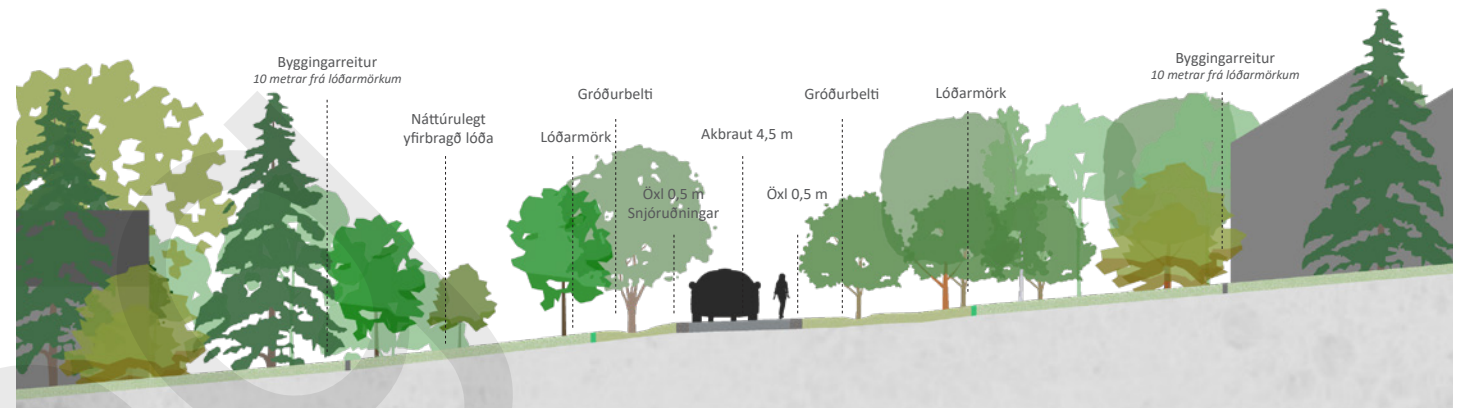
Götumynd í frístundabyggð

Ekki er gerð sama krafa á klæðningu akbrautar í frístundabyggð og íbúðarbyggð. Breidd akbrautar skal vera að lágmarki 4,5 metrar, auk 0,5 m axla hvoru megin vegar fyrir snjóruðninga. Gatan er jafnframt gönguleið. Gera skal ráð fyrir bílastæðum á lóðum, ekki í götu. Ekki er gert ráð fyrir lýsingu í götumynd frístundabyggðar m.a. til að varðveita myrkurgæði svæðisins. Meðfram akbrautum skal vera gróðurbelti með náttúrulegu yfirbragði, a.m.k. 2 m að breidd.

Á opnunni eru skýringarmyndir sem lýsa meginatriðum um veghelgunarsvæði, fjarlægðir milli tenginga og götumyndir frístunda- og íbúðarbyggða.



Skýringarmynd 4: Skýringarmynd um götumynd íbúðargötu.



Skýringarmynd 5: Skýringarmynd um götumynd í frístundabyggð.

4.2.2 Stígakerfi

Hér eru settir fram skilmálar um stígakerfi sem tengist frístunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Á skipulagsuppráttum aðalskipulags eru eingöngu skilgreindar megingönguleiðir. Húsfélög skulu annast uppbyggingu stígakerfis innan frístunda- og íbúðarbyggðar í samræmi við deiliskipulag og huga að tengingum við stígakerfi sveitarfélags. Stígakerfi innan skipulagssvæðis er flokkað í stofnstíga, tengistíga og útivistarstíga.

Stofnstígar

Stofnstígar eru megin samgönguæðar sem tengja saman sveitarfélög. Stofnstígar eru skilgreindir í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps sem leið aðal göngu- og hjólastíga meðfram þjóðvegnum frá sveitarfélagsmörkum í suðri til norðurs. Uppbygging hefur verið á þessari leið í gegnum Vaðlaskóg og að Skógarböðunum. Í gildandi aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er skilgreind stofnleið göngu- og hjólastíga meðfram þjóðvegi og Eyjafjarðarbraut eystri. Stofnstígnum er hliðrað austur fyrir brautina og látinn fylgja eldri vegi á hluta, nánar í kafla 7. Leitað skal samráðs við Vegagerðina um útfærslu og staðsetningu stofnstíga.

Tengistígar

Í rammahluta þessum eru skilgreindir nýir tengistígar meðfram Veigastaðavegi, Knarrarbergsvégi og Leifsstaðavegi. Þar sem ekki verður komist hjá

að staðsetja stíg innan veghelgunarsvæðis skal stígurinn vera 2 metrum frá akbrautarbrún. Leitað skal samráðs við Vegagerðina um útfærslu og staðsetningu tengistíga. Lágmarksbreidd tengistíga er 3 metrar. Þar sem áætlað er að umferð muni aukast þarf að gera ráð fyrir að hægt sé að aðskilja hjólastíg frá gönguhluta eða breikka þá stíga. Tengistígar skulu vera malbikaðir og heimilt er að hafa lágstemmda og stefnuvirka stígalýsingu. Gera skal ráð fyrir áningarstöðum með reglulegu millibili með a.m.k. bekk og upplýsingaskilti. Áningarstaðir skulu staðsettir á öruggum stað þar sem er útsýni og náttúrulegt umhverfi.

Útivistarstígar

Innan skipulagssvæðis eru þegar skilgreindar í aðalskipulagi megin útivistarleiðir utan þéttbýlis. Í gildandi aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er skilgreind gönguleið frá Eyrarlandi upp á Vaðlaheiði s.k. Þingmannaleið, leið í gegnum Vaðlaskóg og meðfram gamla veginum neðan Leifsstaðarbrúna. Í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps er skilgreind gönguleið ofan Vaðlaheiðarvegjar sem tengist niður að Vaðlaheiðarvegi í gegnum frístundabyggð í landi Veigastaða. Með rammahlutanum er skilgreindur nýr útivistarstígur meðfram Vaðlaheiðarvegi og stígur meðfram strandlínu frá Skógarböðum að Knarrarbergsvégi er endurskilgreindur.

Í rammahluta þessum er sett fram stefna um uppbyggingu stígakerfis innan skipulagssvæðis þ.m.t. útivistarstíga. Á skipulagsupprætti eru eingöngu sýndar megin útivistarleiðir utan þéttbýlis en aðrir stígar verða skilgreindir í deiliskipulagi hvers svæðis. Gert er ráð fyrir að með uppbyggingu frístunda- og íbúðarbyggða verði til net af útivistarstígum sem tengjast nærumhverfi hvers svæðis. Útivistarstígar skulu liggja milli aðliggjandi frístunda- og íbúðarsvæða. Samræma skal stígakerfi milli aðliggjandi landnotkunarreita í deiliskipulagi.

Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands fyrir frístunda- og íbúðarbyggð verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar. Á milli þyrpinga lóða 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. Í grænum geislum skal gera ráð fyrir uppbyggingu útivistarstíga.

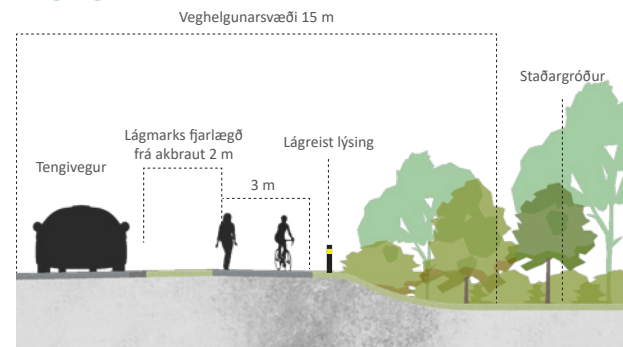
Breidd útivistarstíga skal vera á bilinu 0,6-2 metrar eftir aðstæðum og skal yfirborðsefni vera til dæmis mól, timburklæðning eða trjákur. Breidd og yfirborðsefni veltur á áætlaðri notkun stíganna. Útivistarstígar geta einnig verið stíkaðar slóðir. Útivistarstígar í náttúru skulu ekki upplýstir nema þar sem aðstæður og umferð vegfarenda gefur tilefni til, t.d. í Vaðlaskóg. Meðfram útivistarstígum skal gera ráð fyrir áningarstöðum sem nánar eru útfærðir í deiliskipulagi. Áningarstaðir skulu staðsettir á öruggum stað þar sem er útsýni og náttúrulegt umhverfi.

Almennir stígar

Við uppbyggingu í íbúðarbyggð skal gera ráð fyrir almennum stígum meðfram íbúðargötum eða aðgreindum gönguhluta í götu. Í frístundabyggð er gert ráð fyrir að gatanséjafnframt gönguleiðeneinnig má aðgreina stíga þar sem umferð er mikil. Almennir stígar eru ekki merktir á skipulagsupprætti og skal lega þeirra ákvarðast í deiliskipulagi. Samræma skal stígakerfi milli aðliggjandi landnotkunarreita í deiliskipulagi. Heimilt er að hafa lágstemmda og stefnuvirka stígalýsingu. Yfirborðsefni getur verið malbik, bundið slitlag eða malaryfirborð. Breidd þeirra skal vera a.m.k. 1,5 metrar.

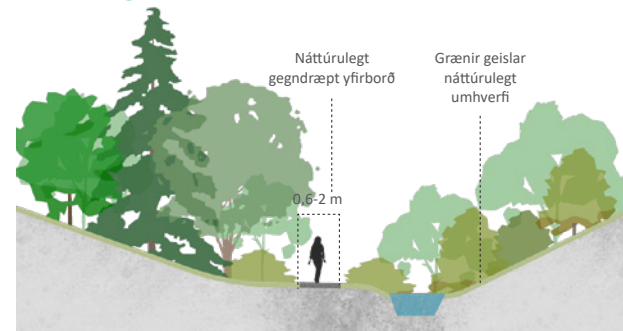
Á opnunni eru skýringarmyndir sem lýsa meginatriðum um gerð tengi-, útivistar-, og almennra stíga.

Tengistígar



Skýringarmynd 6: Umjörð tengistíga.

Útivistarstígar



Skýringarmynd 7: Umjörð útivistarstíga.

Almennir stígar



Skýringarmynd 8: Umjörð stíga í íbúðarbyggð.



5 Umhverfi

5.1 Markmið

5.1.1 Náttúra

Markmið skipulagsins er að byggð falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins. Stuðla skal að hagkvæmri nýtingu lands og tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta.

5.1.2 Útivistarsvæði

Lögð er áhersla á að frístunda- og íbúðarbyggð verði skipulögð með góðu aðgengi að náttúru svæðisins og aðstöðu til útivistar.

landnotkunarreitum þar sem heimildir eru fyrir fleiri en 15 lóðum skulu þyrpingar aldrei vera meiri en 15 lóðir og skilja skal að þyrpingar með grænum geislum. Breidd grænna geisla innan landnotkunarreits fer eftir staðháttum og skal aðskilja þyrpingarnar greinilega í landslagi, sjá skýringarmynd nr. 10.

Á mörkum landnotkunarreita skal bil milli lóðarmarka vera a.m.k. 30 metrar þannig myndist grænir geislar milli reitanna, sjá skýringarmynd nr. 9. Staðsetning grænna geisla ákvarðast nánar í deiliskipulagi hvers landnotkunarreits.

Áningarstaðir, leik- og dvalarsvæði

Innan hvers landnotkunarreits fyrir frístunda- og íbúðarbyggð skal gera ráð fyrir a.m.k. einu sameiginlegu leik- og dvalarsvæði. Stærð og staðsetning skal ákvarðast í deiliskipulagi og er heimilt að sameina svæði milli landnotkunarreita þar sem staðhættir og stígatengingar gefa tilefni til. Leitast skal við að leik- og dvalarsvæði séu fyrir miðju svæða í grænum geislum sem tengjast byggðinni með stígakerfi. Við val á staðsetningu skal horfa á náttúruleg gæði svæðisins með tilliti til að styrkja ævintýralegt og náttúrulegt umhverfi svæðanna. Búnaður á leik- og dvalarsvæðum getur til dæmis verið bekkur og/eða nestisborð og leik- eða æfingatæki sem hafa náttúrulegt yfirbragð og henta öllum aldurshópum.

Meðfram útivistarstígum skal gera ráð fyrir áningarstöðum sem nánar eru útfærðir í deiliskipulagi. Áningarstaðir skulu staðsettir á öruggum stað með útsýni og í náttúrulegu umhverfi. Skipulag og framkvæmd opinna svæða, leiksvæða, stígakerfis og ræktunar verður á vegum framkvæmdaraðila og húsfélaga í samræmi við deiliskipulag.

Hönnun lóða

Til að styrkja náttúrulegt yfirbragð byggðarinnar sem byggð í sveit og tryggja aðgengi að náttúru skal að minnsta kosti ein hlið frístunda- og íbúðarlóða snúa að náttúru og hafa grænan jaðar.

Dvalarsvæði lóða skulu aðlöguð að staðháttum og náttúrulegum einkennum. Lagt er upp með að hönnun lóða hlúi að vistkerfi og að gróðurþekja eða gegndræpt

yfirborðsefni sé á meirihluta af dvalarsvæði lóðar. Græn svæði á lóðum gegna lykilhlutverki fyrir líffræðilegan fjölbreytileika og náttúrulega meðhöndlun ofanvatns.

Hönnun lóða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Byggingar skulu staðsettar með tilliti til sólar og skjóls á dvalarymum lóðar (t.d. aðkoma og timburpallar). Gæta skal þess að gróður valdi ekki skugga á aðliggjandi lóðir eða skerði útsýni. Heimilt er að skilgreina sjóngeisla frá byggingarreitum í deiliskipulagi þ.e. svæði þar sem óheimilt er að planta hávöxnum gróðri. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa t.d. varðandi landhæð og girðingar. Útfæra þarf sorplausnir á lóðum á snyrtilegan hátt. Nánar skal fjallað um hönnun og útfærslur á lóðum í deiliskipulagi hvers svæðis.

Ljósvisst

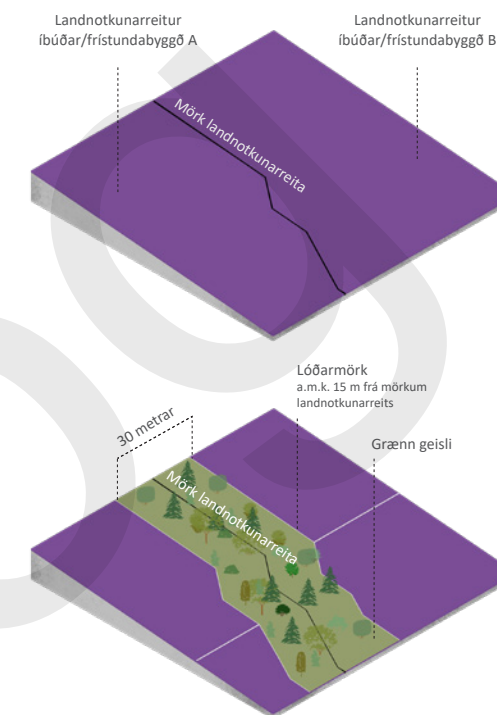
Á skipulagssvæðinu gætir myrkurgæða í byggð sem umlukin er náttúru. Mikilvægt er að tryggja að uppbygging takmarki ekki gæði myrkursins og sýnileika næturhiminsins. Í köflum 4.2.1 og 4.2.2 eru sett fram viðmið um lýsingu meðfram stígum og gatnakerfi. Í íbúðarbyggð og meðfram tengistígum er heimilt að koma fyrir lágstemmdri og stefnuvirkri lýsingu eða ratlýsingu með ljóstastaurum sem falla vel að umhverfi og götumynd. Lýsing skal ekki valda glýju og ljósmengun. Útivistarstígar og dvalarsvæði skulu ekki upplýst nema þar sem aðstæður og umferð vegfarenda gefur tilefni til. Út lýsing á einkalóðum svo sem við aðkomu, á byggingar eða lóðir má ekki gefa bjarma yfir á aðliggjandi svæði.

Gróðurfar

Á skipulagssvæðinu er fjölbreytt gróðurfar og er lögð áhersla á að lóðir, götur og grænir geislar hafi náttúrulegt yfirbragð og að gróðurframvinda verði að mestu leyti með náttúrulegum hætti.

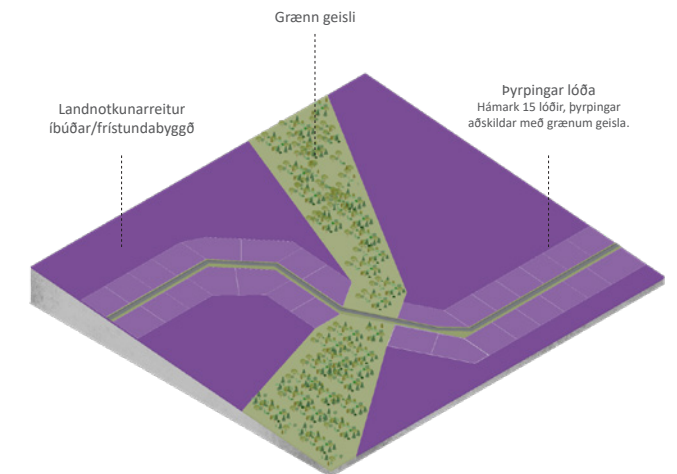
Á opnunni eru skýringarmyndir sem lýsa meginatriðum um útivistarsvæði við byggðir innan skipulagssvæðis.

Grænir geislar – landnotkunarreitir



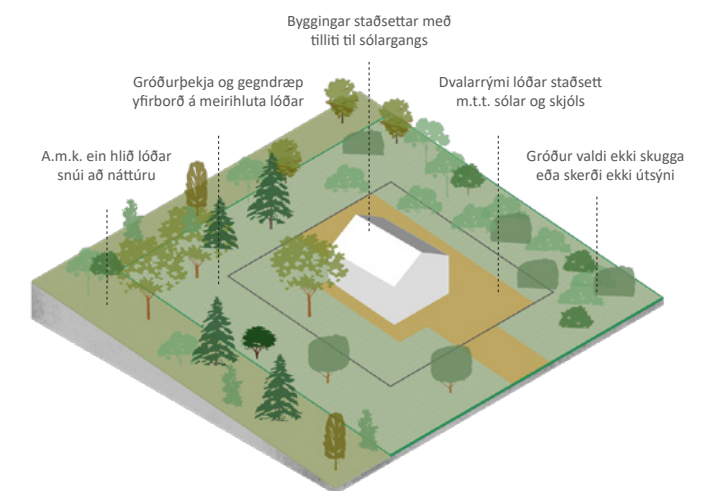
Skýringarmynd 9: Grænir geislar við mörk landnotkunarreita.

Grænir geislar – þyrpingar lóða



Skýringarmynd 10: Grænir geislar milli lóðaþyrpinga.

Dvalarsvæði lóða



Skýringarmynd 11: Dvalarsvæði á lóðum.

6 Veitur

6.1 Markmið

6.1.1 Veitur

Sett er fram stefna um veitur og þjónustu í tengslum við framtíðaruppbyggingu frístundar- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu.

Markmið skipulagsins er að fráveita frá byggð valdi ekki mengun á skipulagssvæðinu og hafi ekki neikvæð áhrif á gæði sjávar og verndarsvæði Óshólma Eyjafjarðarár.

Lögð er áhersla á að framkvæmdaraðilar geri grein fyrir veitum í deiliskipulagi og tryggji tengingar við veitukerfi í samræmi við lög og reglugerðir.

6.2 Stefna skipulagsins

6.2.1 Veitukerfi

Hér eru settir fram skilmálar um veitukerfi sem tengjast uppbyggingu frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu. Að öðru leyti gildir áfram stefnumörkun hvers sveitarfélags um veitur í gildandi aðalskipulagi. Á skipulagsuppráttum í gildandi aðalskipulagi sveitarfélaganna eru veitukerfi skilgreind. Ekki er gerð breyting á legu veitukerfa, staðsetningu vatnsbóla og vatnsverndarsvæða né staðsetningu hreinsistöðva í rammahluta þessum.

Deiliskipulag og húsfélög

Í rammahluta þessum eru settar kvaðir innan skipulagssvæðis að fyrir hvern landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar skuli stofnað húsfélag í tengslum við uppbyggingu og sem allir lóðarhafar/húseigendur skuli vera aðilar að. Húsfélög skulu annast uppbyggingu innviða og þjónustu og eru framkvæmdir á kostnað og ábyrgð félaganna. Lögð er áhersla á að framkvæmdaraðilar geri grein fyrir veitukerfum og útfærslum þeirra í deiliskipulagi og tryggji tengingar við veitur í samræmi við lög og reglugerðir og samráði við veitufyrirtæki. Tryggja skal tengingar við veitur og brunavarnir strax við deiliskipulagsgerð og er óheimilt að selja lóðir eða hefja uppbyggingu nema að því loknu.

Kvaðir eru um að í deiliskipulagi hvers og eins svæðis skuli gera ráð fyrir innviðum á borð við aðkomuleiðir eða stofnlagnir fráveitu og vatnsveitu fyrir önnur svæði.

Fráveita

Á skipulagssvæðinu hefur fráveitumálum verið þannig háttað að hverjum húseiganda er skylt að hafa fullnægjandi fráveitukerfi frá húsi sínu eða

þeim húsum sem hann hefur umsjón með og að á nýjum íbúðarsvæðum verði leitast við að sameina fráveituna í sameiginlega rotþró. Í norðurhluta Eyjafjarðarsveitar er skilgreindur landnotkunarreit fyrir sameiginlegt hreinsivirki við ströndina neðan við Vaðlaskóg. Ekki er skilgreind hreinsistöð í Svalbarðsstrandarhreppi.

Stefna rammahlutans er að við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar skuli húsfélög koma upp sameiginlegu hreinsivirki fráveitu og siturlögnum í fullnægjandi stærð eða öðrum viðeigandi sameiginlegum fráveitulausnum. Hreinsun fráveituvatns skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 eða gildandi reglugerð hverju sinni en þó ekki vera lakari en tveggja þrepa fráveita með blæstri eða önnur jafn góð lausn. Við gerð deiliskipulags fyrir einstök svæði skal skilgreina staðsetningu og gerð fráveitulausnar.

Við útreikninga á stærð hreinsivirki fráveitu er bent á mun á notkun í íbúðarhúsum og frístundahúsum þar sem talsverður munur getur verið á íverustundum fólks í þessum hýbýlum og vatnsnotkun því oft ólík. Þar sem ekki er unnt að koma við siturlögnum í framhaldi af hreinsivirki fráveitu, t.d. vegna landfræðilegra aðstæðna, skal leita annarra fullnægjandi leiða við skólphreinsun. Þess skal gætt að hreinsivirki fráveitu og siturlagnir séu í samræmi við byggingarreglugerð, reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, leiðbeiningar Umhverfisstofnunar og samþykktir Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra. Hafa skal samráð við heilbrigðisfulltrúa um staðsetningu rotþróa og siturlagnar. Tæming rotþróa er gerð skv. kröfum heilbrigðiseftirlitsins og samþykktum

viðeigandi sveitarfélags. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar.

Lögð er áhersla á sérstaka aðgæslu á að fráveita frá byggð valdi ekki mengun í náttúru, grunnvatni og lækjum á skipulagssvæðinu og hafi ekki neikvæð áhrif á gæði sjávar og verndarsvæði Óshólma Eyjafjarðarár. Á íbúðarsvæðum sem liggja meðfram strandlengjunni og fjöru skal það tryggt að fráveita og afrennsli af lóðum, vegum og bílastæðum verði hreinsað þannig ekki verði mengun.

Mikilvægt er að hafa í huga að ólykt vegna loftunar úr rotþró og síubeðum og sigvatn frá síubeðum getur valdið nágrönnum slíkra mannvirkja verulegum óþægindum. Eftir því sem byggð þéttist (og þar sem hús eru byggð hvert upp af öðru í hlíðum), aukast líkur á að ólykt og sigvatn úr síubeðum valdi óþægindum og skaða. Við slíkar aðstæður getur þurft að leiða skólp um langan veg og hreinsa í skólphreinsistöðvum. Við skipulagsvinnu er mikilvægt að sjá fyrir hvaða fráveitulausn gengur fyrir svæðið og hvar má koma fyrir skólphreinsistöðvum og finna viðtaka fyrir hreinsað skólp.

Rafveita

Laxarlína 1 er 66 kV loftlína Landsnets sem liggur í gegnum skipulagssvæðið. Helgunarsvæði línunnar er 25 metrar og gildir byggingarbann á því svæði. Í kjölfar Hólasandslínu 3 verður Laxarlína 1 lögð niður skv. áætlunum Landsnets. Gert er ráð fyrir að niðurrif Laxarlínu 1 hefjist sumarið 2024

Raforka á skipulagssvæðinu kemur um dreifikerfi Rarik. Gera skal grein fyrir tengingum við rafveitu, kvöðum um lagnaleiðir og nýjar spennistöðvar skulu

skilgreindar í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Samráð skal haft við Rarik við deiliskipulagsgerð.

Vatnsveita

Vatnsból og vatnsverndarsvæði sem tengjast samveitu eru skilgreind á skipulagsuppráttum sveitarfélaganna ofan við núverandi byggð syðst í Svalbarðsstrandarhreppi og nyrst í Eyjafjarðarsveit. Framkvæmdaraðilar skulu gera grein fyrir vatnsöflun og tengingum við vatnsveitu í deiliskipulagi. Norðurorka rekur hitaveitu í sveitarfélögunum og vatnsveitu að hluta til. Hafa skal samráð við Norðurorku um mögulega aðkomu að öflun á heitu og köldu vatni. Þar sem byggð er utan þjónustusvæðis Norðurorku skal gera grein fyrir hvernig vatnsöflun er háttað og skilgreina tengingar í deiliskipulagi.

Brunavarnir

Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Slökkviliðs Akureyrar og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Tryggja þarf aðgengi að slökkvivatni í frístunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Brunahanar skulu settir upp við nýjar frístunda- og íbúðargötur en safntankar eða borholur þar sem veitu nýtur ekki við. Gera skal grein fyrir brunavörnum í deiliskipulagi og hafa skal samráð við Slökkvilið Akureyrar.

Sorphirða

Gera skal grein fyrir sorphirðu í deiliskipulagi hvers svæðis.

7 Samantekt breytinga á aðalskipulagi

7.1 Breytingartillögur

Samhliða gerð rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði er gerð breyting á landnotkunarreitum frístunda- og íbúðarbyggðar sem og samgöngukerfi í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Skilgreindir eru nýjir reitir fyrir frístundabyggð og íbúðarbyggð og gerðar breytingar á stærðum annarra landnotkunarreita til samræmis.

Breytingartillögur eru settar fram á breytingarblöðum þar sem sýndar eru breytingar á skipulagsuppdráttum og greinargerðum fyrir Eyjafjarðarsveit og Svalbarðsstrandarhrepp. Hér í köflum 7.2 og 7.3 er samantekt um breytingarnar og eru breytingar á uppdráttum sýndar með skýringarkotum þar sem hægt er að bera saman gildandi og breytt skipulag.

Nýir landnotkunarreitir eru skilgreindir með fyrirvara um ofanflóðahættu. Veðurstofa Íslands er umsagnaraðili um skipulagstillöguna.

7.2 Eyjafjarðarsveit

7.2.1 Breytingar á greinargerð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á texta í kafla 4.2 og 4.3 í greinargerð aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar:

Frístundabyggð

Skilgreindur er nýr landnotkunarreit **F18** í landi Varðgjár og eru sett fram sérákvæði um reitinn í kafla 4.3 um frístundabyggð á bls. 22 þar sem kemur fram að uppbygging skuli vera í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Landnotkunarreitir **F1**, **F2** og **F3** eru felldir úr gildi og fá nýja skilgreiningu sem íbúðarbyggðir með sérákvæðum um að frístundabyggð er víkjandi.

Reitur F1 sameinast inn í **ÍB13**, reitur F2 verður að **ÍB25** og reitur F3 verður **ÍB26**.

Íbúðarbyggð

Texti í eftirfarandi köflum á bls. 19 og 20 er felldur úr skipulaginu:

- Sérákvæði fyrir íbúðarsvæði í landi Ytri-Varðgjár (**ÍB12**), Syðri-Varðgjár (**ÍB13**), Eyrarlands (**ÍB14**) og Leifsstaða (**ÍB16**).

- Sérákvæði fyrir íbúðarsvæðið Fjörubyggð (**ÍB22**)

Í staðinn verður til nýr kafli undir kafla 4.2 á bls. 18 fyrir núverandi landnotkunarreiti **ÍB12**, **ÍB13**, **ÍB14**, **ÍB15**, **ÍB16** og nýja landnotkunarreiti **ÍB22**, **ÍB23**, **ÍB24**, **ÍB25**, **ÍB26** og **ÍB27**. Þar eru sett fram sérákvæði fyrir landnotkunarreitina um að uppbygging sé í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á landnotkunarreitum í töflum á bls. 18 og 23 í greinargerð aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar:

Frístundabyggð

Landnotkunarreitir **F1**, **F2** og **F3** eru felldir úr töflu. Nýr landnotkunarreit **F18** er skilgreindur í töflu á bls. 23 í greinargerð aðalskipulags með eftirfarandi sérákvæðum, sjá töflu á næstu opnu.

Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði **ÍB13** minnkar um 0,3 ha og verður 17,8 ha í stað 18,1 ha. Íbúðarsvæði **ÍB22** er endurskilgreint á óbyggðu svæði neðan Veigastaðavegar í landi Ytri-Varðgjár en var áður á landfyllingu í landi Ytri- og Syðri Varðgjár. Stærð á nýju svæði er 10,5 hektarar en eldra svæði var 1,9 ha.

Nýjir landnotkunarreitir eru skilgreindir í töflu fyrir íbúðarbyggð á bls. 18 í greinargerð aðalskipulags, sjá töflu á næstu opnu.

7.2.2 Breytingar á uppdrætti

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar, sjá skýringarmyndir á næstu síðu.

Frístundabyggð

Landnotkunarreitir **F1** Syðri-Varðgjá I, **F2** Eyrarland og **F3** Leifsstaðir eru felldir úr skipulagi þar sem svæðin eru endurskilgreind sem íbúðarbyggðir **ÍB13**, **ÍB25** og **ÍB26** og er frístund víkjandi.

Nýr landnotkunarreitir fyrir frístundabyggð er skilgreindur ofan íbúðarbyggðar **ÍB12** í landi Ytri-Varðgjár og fær númerið **F18**. Stærð svæðis er 11,7 hektarar og eru kvaðir um vegtengingu í gegnum íbúðarsvæði **ÍB12**.

Íbúðarbyggð

Landnotkunarreitir **ÍB22** er endurskilgreindur á óbyggðu svæði neðan Veigastaðavegar í landi Ytri-Varðgjár. Stærð svæðis er 10,5 hektarar.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitir með númer **ÍB23** við Syðri-Varðgjá og Brekkulæk. Stærð svæðis er 7,2 hektarar og var áður skilgreint sem óbyggt svæði.

Núverandi landnotkunarreitir **ÍB13** er minnkaður um 0,6 hektara þar sem svæði við Syðri-Varðgjá og Brekkulæk er látið falla inn í nýjan reit **ÍB23**. Jafnframt bætist við 0,26 ha svæði við Fjörubýggð inn í reit **ÍB13** sem áður var skilgreint sem frístundabyggð **F1**.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitir í landi Svarta-skógar sem fær númerið **ÍB24** og er 3 ha að stærð. Svæðið var áður skilgreint á landnotkunarreit fyrir skógræktar- og landgræðslusvæði.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitir **ÍB25** í landi Eyrarlands. Svæðið var áður skilgreint að hluta sem frístundabyggð **F2** sem fellur úr gildi og eru settir skilmálar um að frístundabyggð verði víkjandi. Stærð á nýjum landnotkunarreit er 10,9 hektarar og var áður skilgreint sem frístundabyggð, skógræktar- og landgræðslusvæði og landbúnaðarsvæði.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitir **ÍB26** neðan Knarrarbergsvegar. Svæðið var áður skilgreint að hluta sem frístundabyggð **F3** sem fellur úr gildi og eru settir skilmálar um að frístundabyggð verði víkjandi. Stærð á nýjum landnotkunarreit er 14 ha.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitir **ÍB27** í landi Brúarlands. Svæðið er 2,4 ha að stærð og var áður skilgreint með landnotkun sem landbúnaðarsvæði og skógræktar- og landgræðslusvæði.

Samgöngur

Skilgreindur er nýr tengistígur meðfram Veigastaðavegi, Knarrarbergsvegi og Leifsstaðavegi. Stofnstígur meðfram Eyjafjarðarbraut eystri er hliðraður til austurs og látinn fylgja eldri vegi neðan Leifsstaðabrúna til suðurs. Staðsetning og lega skal vera unnin í samráði við Vegagerðina. Útivistarstígur meðfram strandlínu er framlengdur að Skógarböðum.

Skilgreindar eru tengingar inn á nýja landnotkunarreitir. Staðsetning skal unnin í samráði við Vegagerðina.

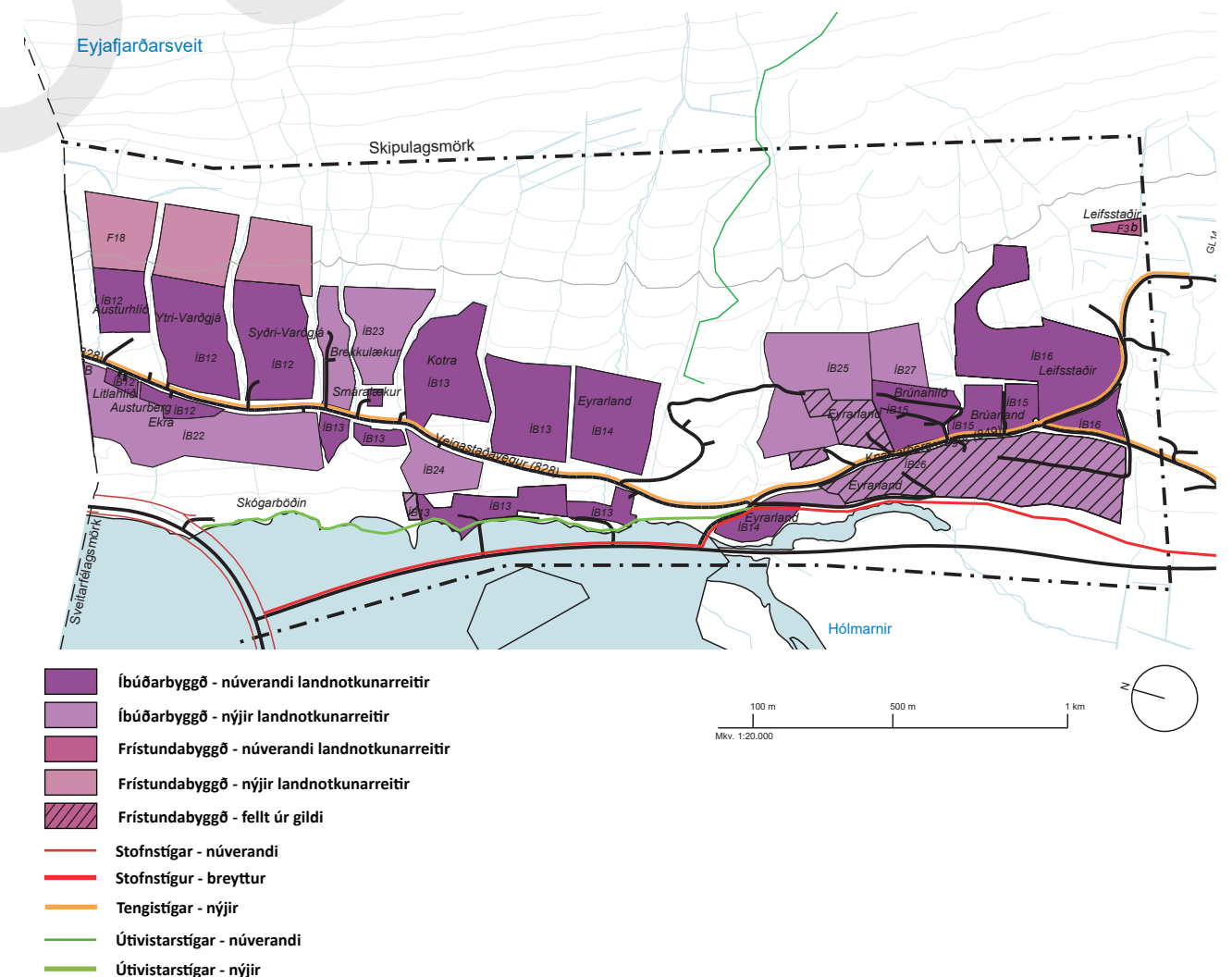
Tafla 1: Nýr reitur í landnotkunartöflu fyrir frístundabyggð - Eyjafjarðarsveit.

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma	Aðrar kvaðir
F18	11.7	Ytri-Varðgjá	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 2 hús/ha.	Aðkoma með vegtengingu og lagnaleiðir í gegnum íbúðarsvæði ÍB12 .	Liggur ekki fyrir

Tafla 2: Ný svæði í landnotkunartöflu fyrir íbúðarbyggð - Eyjafjarðarsveit.

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma	Aðrar kvaðir
ÍB 22	10	Ytri-Varðgjá	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um nýja vegtengingu frá Veigastaðavegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 23	7.2	Syðri Varðgjá og Brekkulækur	Tvö hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um núverandi vegtengingu frá Veigastaðavegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 24	3	Svartiskógur	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um nýja vegtengingu frá Veigastaðavegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 25	10.9	Eyrarland	Þrjú hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Hluti svæðis var áður skilgreint sem frístundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi frístundahúsa uppfalli þau öll víðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi vegtengingar frá Knarrarbergsvegi og Eyrarland.	Liggur ekki fyrir
ÍB 26	14	Eyrarland - Leifsstaðabrúin	Þrettán hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Hluti svæðis var áður skilgreint sem frístundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi frístundahúsa uppfalli þau öll víðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi vegtengingar frá Knarrarbergsvegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 27	2.4	Brúarland	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma með vegtengingu og lagnaleiðir í gegnum íbúðarsvæði ÍB15 .	Liggur ekki fyrir

Skýringarkort 6: Núgildandi og nýjir landnotkunarreitir innan skipulagssvæðis Eyjafjarðarsveitar.



7.3 Svalbarðsstrandarhreppur

7.3.1 Breytingar á greinargerð

Frístundabyggð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á texta í kafla 4.5 og 4.5.1 á bls. 28-29 í greinargerð. Allir landnotkunarreitir frístundabyggðar innan skipulagssvæðis rammahlutans fá sérákvæði þar sem kemur fram að uppbygging skuli vera í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði. Landnotkunarreitir **F2** í landi Vaðlaborga A er minnkaður um 7,4 ha og verður 8,7 ha að stærð. Svæði sem fellt er út er neðan 140 metra hæðarlínu og fær endurskilgreiningu sem íbúðarbyggð með sérákvæði um að frístundabyggð sé víkjandi. Nýr reitur fær númerið **ÍB35**.

Skilgreindir eru tveir nýjir landnotkunarreitir fyrir frístundabyggðir, **F12** í landi Litla-Hvamms og **F13** í landi Halllands. Reitir F12 er 11,2 ha að stærð og F13 er 10 ha. Svæðin voru áður skilgreind á landbúnaðarsvæði L3 þar sem landbúnaður er víkjandi og gilda rýmri heimildir fyrir uppbyggingu frístundabyggðar. Uppbygging skal vera í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Íbúðarbyggð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á texta í kafla 4.4.2 á bls. 25-27 í greinargerð. Allir landnotkunarreitir íbúðarbyggðar innan skipulagssvæðis rammahlutans fá sérákvæði þar sem kemur fram að uppbygging skuli vera í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði. Í töflu á bls. 27 í greinargerð aðalskipulags

Svalbarðsstrandarhrepps eru skilgreindir 9 nýjir landnotkunarreitir fyrir íbúðarbyggðir þ.e. **ÍB27, ÍB28, ÍB29, ÍB30, ÍB31, ÍB32, ÍB33, ÍB4 og ÍB35**. Sjá samantekt í töflu hér á næstu síðu.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitir **ÍB35** í landi Vaðlaborga A. Svæðið var áður skilgreint að hluta sem frístundabyggð **F2** sem fellur úr gildi og eru settir skilmálar um að frístundabyggð verði víkjandi. Stærð á nýjum landnotkunarreitir íbúðarbyggðar er 7,4 hektarar.

7.3.2 Breytingar á uppdrætti

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á sveitarfélagsuppdrætti aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps, sjá skýringarmyndir á síðunni.

Frístundabyggð

Landnotkunarreitir **F2** felldur að hluta neðan 140 m hæðarlínu úr skipulagi og endurskilgreindur sem íbúðarbyggð **ÍB35** með frístund víkjandi. Reitirinn verður 8,7 ha en var áður 16,1 ha. Nýjir landnotkunarreitir fyrir frístundabyggð skilgreindir ofan 140 m hæðarlínu í landi Litla-Hvamms, **F12**, og í landi Halllands, **F13**.

Íbúðarbyggð

Skilgreindir eru 9 nýjir landnotkunarreitir fyrir íbúðarbyggðir þ.e. **ÍB27, ÍB28, ÍB29, ÍB30, ÍB31, ÍB32, ÍB33, ÍB4 og ÍB35**.

Samgöngur

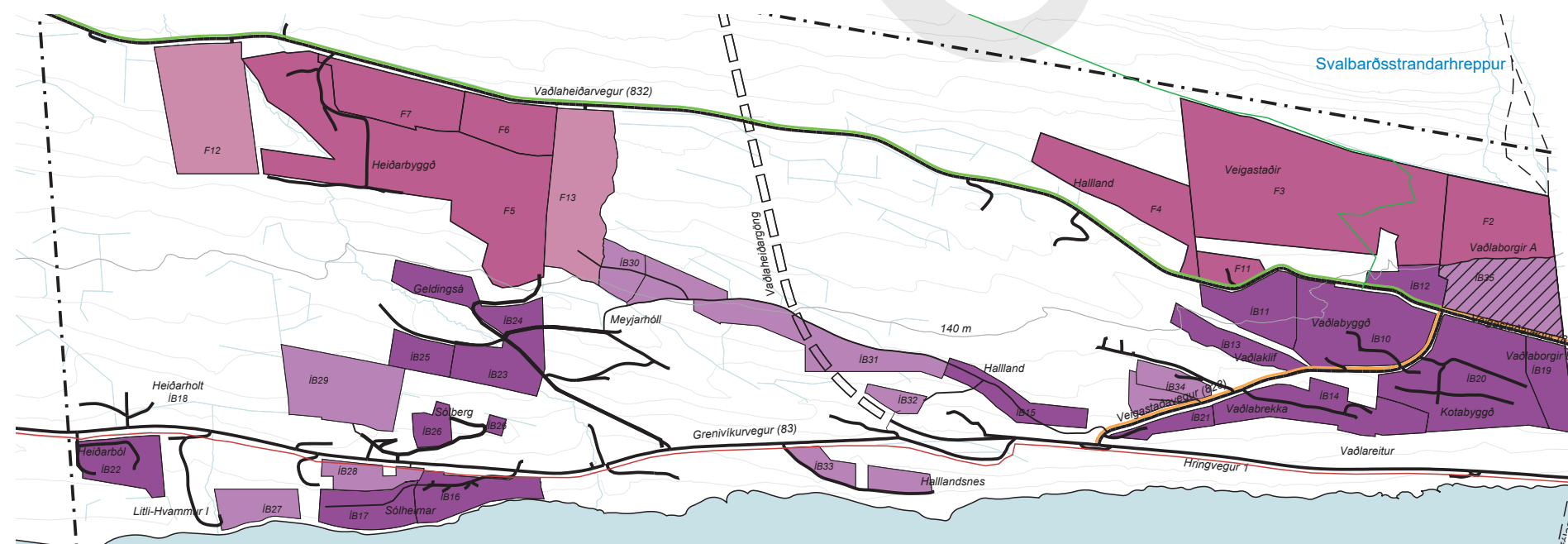
Meyjarhólsvegur í landi Halllands er skilgreindur sem almennur vegur. Skilgreindur er nýr tengistígur meðfram Veigastaðavegi og útivistarstígur meðfram Vaðlaheiðarvegi. Skilgreindar eru tengingar inn á nýja landnotkunarreiti. Staðsetning og lega skal unnin í samráði við Vegagerðina.

Tafla 3: Nýjir reitir í landnotkuntöflu fyrir frístundabyggð - Svalbarðsstrandarhreppur.

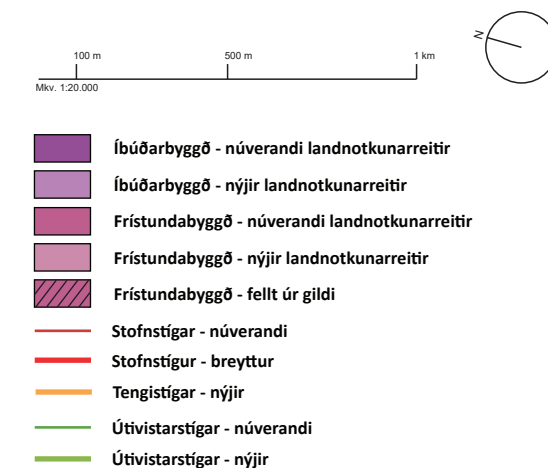
Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma	Aðrar kvaðir
F12	11.2	Litla-Hvammur 1	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 2 hús/ha.	Aðkoma frá Vaðlaheiðarvegi.	Liggur ekki fyrir
F13	10	Hallland	Eitt hús en öðru leyti óbyggt.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 2 hús/ha.	Aðkoma frá Vaðlaheiðarvegi og Meyjarhólsvegi í gegnum svæði ÍB15, ÍB31 og ÍB30.	Liggur ekki fyrir

Tafla 4: Ný svæði í landnotkuntöflu fyrir íbúðarbyggð - Svalbarðsstrandarhreppur.

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma	Aðrar kvaðir
ÍB 27	2.7	Litla-Hvammur 1	Þrjú hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um núverandi vegtengingu að Litla-Hvammi í frá Þjóðvegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 28	2.2	Sólberg	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Skipulagssvæðið er innan helgunarsvæðis Þjóðveggar.	Aðkoma um Sólheimaveg, núverandi vegtengingu frá Þjóðvegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 29	7.6	Sólberg ofan Þjóðveggar	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um núverandi vegtengingu að íbúðarsvæði í landi Sólbergs frá Þjóðvegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 30	2	Knútslundur	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um Meyjarhólsveg í landi Halllands.	Kvaðir um aðkomu að frístundasvæði F13.
ÍB 31	9	Hallland meðfram Meyjarhólsvegi	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um Meyjarhólsveg í landi Halllands.	Kvaðir um aðkomu að íbúðarsvæði ÍB30 og frístundasvæði F13.
ÍB 32	1	Hallland ofan Vaðlaheiðarganga	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um Meyjarhólsveg í landi Halllands.	Liggur ekki fyrir
ÍB 33	2.9	Hallland meðfram Halllandsnesi	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um Halllandsveg með núverandi vegtengingu frá Þjóðvegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 34	2.9	Hallland við Veigastaðaveg	Tvö hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um Halllandsveg og núverandi vegtengingu frá Veigastaðavegi.	Liggur ekki fyrir
ÍB 35	7.4	Vaðlaborgir A	Áður skilgreint sem frístundabyggð. 8 frístundahús en að öðru leyti óbyggt.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi frístundahúsa uppíylli þau öll víðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Núverandi aðkoma frá Veigastaðavegi.	Liggur ekki fyrir





Skýringarkort 7: Núgildandi og nýjir landnotkunarreitir innan skipulagssvæðis Svalbarðsstrandarhrepps.



7.4 Samantekt

Hér eru teknar saman núgildandi heimildir í aðalskipulagsveitarfélaganna fyrir landnotkunarreiti innan skipulagssvæðis og bornar saman við nýjar heimildir sem settar eru fram með breytingu samhliða rammahluta þessum.

Frístundabyggð

	<i>Heildarstærð gildandi landnotkun</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 16,5 ha <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 92,8 ha
	<i>Heildarstærð gildandi og breytt landnotkun</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 11,7 ha <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 106,6 ha
	<i>Fjöldi lóða gildandi landnotkun</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 32 lóðir <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 128-176 lóðir (1-2 hús/ha)
	<i>Fjöldi lóða - samtals gildandi (breyttur þéttleiki) og nýir landnotkunarreitir</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 24 lóðir (2 hús/ha) <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 213 lóðir (2 hús/ha)

Íbúðarbyggð

	<i>Heildarstærð gildandi landnotkun</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 63,9 ha <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 75,1 ha
	<i>Heildarstærð gildandi og breytt landnotkun</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 110,8 ha <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 112,8 ha
	<i>Fjöldi lóða gildandi landnotkun</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 160 íbúðir <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 173 íbúðir
	<i>Fjöldi lóða gildandi - breyttur þéttleiki Eyjafljórsveit</i> 190 íbúðir (3 íb/ha) <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 225 íbúðir (3 íb/ha)
	<i>Fjöldi lóða nýir landnotkunarreitir</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 143 íbúðir (3 íb/ha) <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 113 íbúðir (3 íb/ha)
	<i>Fjöldi lóða - samtals gildandi (breyttur þéttleiki) og nýir landnotkunarreitir</i>
	<i>Eyjafljórsveit</i> 332 íbúðir (3 íb/ha) <i>Svalbarðsstrandarhreppur</i> 338 íbúðir (3 íb/ha)

8 Áhrifamat

8.1 Samantekt

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun frístunda- og íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði fellur undir lög um umhverfismat áætlaða og framkvæmda nr. 111/2021. Rammahlutinn gerir ekki ráð fyrir matsskyldum framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laganna. Hér er gerð grein fyrir líklegum áhrifum á valda umhverfisþætti í samræmi við 4.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021.

8.1.1 Valkostir

Lögð er áhersla á að meta áhrif stefnu rammahlutans og þeirra breytingar sem gerðar eru á landnotkun að því leyti sem vikur frá gildandi aðalskipulagsstefnu sveitarfélaganna. Helstu áhrifaþættir felast í nýjum landnotkunarreitum frístunda- og íbúðarbyggðar og því meiri nýtingu á skipulagssvæðinu til uppbyggingu og mannvirkjagerðar.

8.1.2 Umhverfisþættir

Umhverfisþáttur er tiltekinn þáttur sem talinn er geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem mótuð er í rammahlutanum. Eftirfarandi eru þeir umhverfisþættir sem tekið verður tillit til við mat á stefnu rammahlutans og taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmd stefnu þess:

Samfélagsleg og hagræn áhrif

Horft er til áhrifa á samfélagið í heild og hvort framkvæmd skipulagsins komi til með að styrkja byggð á svæðinu.

Viðmið: Landsskipulagsstefna, Svæðisskipulag Eyjafjarðarsveitar, jarðalög nr. 81/2004 og gildandi aðalskipulag sveitarfélaganna.

Landslag og sjónræn áhrif

Metið er hvort fyrirhuguð uppbygging íbúðar- og frístundahúsa hafi áhrif á landslag og ásýnd svæðisins.

Minjar

Metið hvort minjum og verndarsvæðum stafi hætta af stefnu skipulagsins.

Viðmið: Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúrufræðilegir þættir

Horft til áhrifa skipulagsins á náttúrufræðilega þætti eins og gróðurfar, landslag og sjónræn áhrif.

Viðmið: Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Heilsa og öryggi

Metið er hvort stefna aðalskipulagsins hefur áhrif á heilsu og öryggi íbúa og ferðamanna.

Viðmið: Reglugerð um hávaða nr. 724/2008, reglugerð um loftgæði nr. 391/2013 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 901/2015.

8.1.3 Einkenni og vægi áhrifa

Í skipulaginu er lagt mat á vægi umhverfiáhrifa svo sem hvort þau séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss áhrif og lagðar til viðeigandi mótvægisáðgerðir ef við á. Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi áhrifa:

- +** **Jákvæð áhrif á umhverfisþátt**
Stefna rammahlutans styður viðmið viðkomandi umhverfisþátta.
- 0** **Óveruleg áhrif á umhverfisþátt**
Stefna rammahlutans hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.
- **Neikvæð áhrif á umhverfisþátt**
Stefna rammahlutans vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfisþátta.
- ?** **Óviss áhrif á umhverfisþátt**
Stefna rammahlutans hefur óviss áhrif á viðkomandi umhverfisþátt.

8.1.4 Umhverfisáhrif – niðurstöður

Hér eru settar fram niðurstöður um áhrif rammahluta og breytinga á landnotkun á umhverfispætti.

Samfélagsleg og hagræn áhrif

Jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin vera vegna aukins framboðs á frístunda- og íbúðarlóðum en með aukinni uppbyggingu styrkist byggð í sveitarfélögunum auk þess sem efnisleg verðmæti verða til með uppbyggingu. Þá eru jákvæð áhrif einnig vegna atvinnu sem skapast á uppbyggingartíma.

Niðurstaða:

+ Jákvæð áhrif á umhverfispátt

Landslag og sjónræn áhrif

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg m.a. þar sem hæð húsa er takmörkuð við einbýlishús sem eru tvær hæðir. Þá eru skilmálar settir um þéttleika byggðar og að svæði skulu hafa yfirbragð byggðar í sveit þar sem hús eru umvafinn náttúru. Þá eru þegar byggð frístunda- og íbúðarsvæði víða í Vaðlaheiði sem fyrirhuguð byggð í samræmi við mögulega verður heildaryfirbragð byggðar í Vaðlaheiði samfelldara skv. rammaskipulagi.

Niðurstaða:

+ Jákvæð áhrif á umhverfispátt

Minjar

Innan skipulagssvæðis eru friðlýstar fornminjar skráðar í landi Eyrarlands í Eyjafjarðarsveit og friðaðar minjar í landi Leifsstaða, Syðri-Varðgjá/Kotra og Ytri-Varðgjá. Í Svalbarðsstrandahreppi er timburhús á Meyjarhóli aldursfriðað. Í stefnunni er vakin athygli á helgunarsvæði minja og settir skilmálar um að við deiliskipulagsgerð einstakra svæða skuli fara fram skráning fornleifa, húsa og mannvirkja, fari Minjastofnun Íslands fram á það. Að öðru leyti er vísað í 24. gr. laga nr. 80/2012 um áður ókunnar fornminjar. Stefna rammahlutans styður viðmið viðkomandi umhverfispáttar en áhrif eru óviss þar til minjaskráning hefur farið fram samhliða gerð deiliskipulags.

Niðurstaða:

+ Jákvæð eða óviss áhrif á umhverfispátt

Náttúrufarslegir þættir

Samhliða rammahlutanum voru gerðar breytingar á aðalskipulagi sveitarfélaganna þar sem skilgreindir voru nýjir landnotkunarreitir fyrir frístunda- og íbúðarbyggðir. Nýjir reitir í Eyjafjarðarsveit voru áður skilgreindir ýmist á óbyggðu svæði eða skógræktar- og landgræðslusvæði en nýjir reitir í Svalbarðsstrandahreppi voru áður skilgreindir á landbúnaðarlandi.

Áhrif á skógræktar- og landgræðslusvæði í Eyjafjarðarsveit eru talin fremur neikvæð þar sem verið er að breyta slíkum svæðum í frístunda- eða íbúðarbyggðir. Þessi svæði eru þó fremur lítil og til að minnka áhrifin eru m.a. þeir skilmálar að raski á skógi skuli haldið í lágmarki auk þess sem um fjórðungur lands skal vera fyrir opin svæði í frístunda- og íbúðarbyggðum. Á milli þyrpinga lóða og landnotkunarreitna verða skil með gróðri og náttúrulegu umhverfi sem myndi græna geisla og tengingar við náttúru. Þá er lögð áhersla á náttúrulegt yfirbragð á lóðum og skal haldið í staðargróður og önnur náttúruleg einkenni.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandahrepps er lögð áhersla á uppbyggingu byggðar í suðurhluta sveitarfélagsins. Stefna aðalskipulagsins er sú að möguleiki sé að gera breytingar á skipulagi þar sem heimiluð er íbúðarbyggð á landbúnaðarlandi í suðurhlutanum þar sem landbúnaðarland er rýrara en í norðurhluta sveitarfélagsins. Skipulagssvæði sem tilheyrir rammahluta þessum er skilgreint á landbúnaðarsvæðum L2 og L3 þar landbúnaður er víkjandi fyrir uppbyggingu frístunda- og íbúðarbyggðar.

Ekki er talið að áhrif á landbúnaðarsvæði verði veruleg þar sem um er að ræða rýrt landbúnaðarland sem tekið er undir frístunda- eða íbúðarbyggðir og heimild er fyrir slíku í gildandi aðalskipulag Svalbarðsstrandahrepps.

Óshólmar Eyjafjarðarar eru á náttúruminjasrá og undir hverfisvernd vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Afmörkun hverfisverndarsvæðis er vestan við Eyjafjarðarbraut eystri og utan við skipulagssvæði rammahluta þessa. Stefna

skipulagsins er að uppbygging byggðar raski ekki hverfisverndarsvæðinu og settir eru fram skilmálar um fráveitu og önnur veitukerfi. Skilmálar eru um að húsfélög setji upp hreinsivirki fráveitu við uppbyggingu byggðar og lögð áhersla á að koma í veg fyrir mengun á náttúru.

Niðurstaða:

0 – Neikvæð eða óveruleg áhrif á umhverfispátt

Heilsa og öryggi

Áhrif á umferðaröryggi er talið gott m.a. þar sem lagt er til að hámarkshraði á tengivegum þar sem byggð er þéttust verði almennt lækkaður úr 70 km/klst. í 50 km/klst. auk þess sem gert er ráð fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum. Aðgerðir þessar eru einnig taldar hafa jákvæð áhrif á loftgæði og hávaða. Mikill landhalli er á skipulagssvæðinu og er svæðið ríkt af gróðri. Í skipulaginu eru settir fram skilmálar um að við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu þurfi að tryggja aðkomu neyðarbíla allan ársins hring að frístunda- og íbúðarbyggðum og tryggja flóttaleiðir og aðgengi að slökkvivatni. Lögð er jafnframt áhersla á að gengið sér frá fráveitulausnum þannig að ekki verði mengun í náttúru sem getur verið heilsuspillandi fyrir íbúa og gesti.

Niðurstaða:

+ Jákvæð áhrif á umhverfispátt

9 Heimilda- og myndaskrá

Heimildir

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030
Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020
Byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.
Landsskipulagsstefna
Lög um menningarminjar nr. 80/2012
Lög um náttúruvernd nr. 60/2013
Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021
Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999
Reglugerð um hávaðar nr. 724/2008
Reglugerð um loftgæði nr. 391/2013
Reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 901/2015
Reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016
Reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016
Skipulagslög nr. 123/2010
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Myndir

Kort: Landslag ehf. / ISN93 kortagrunnur Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps
Ljósmyndir: Landslag ehf. / Anna Kristín Guðmundsdóttir
Skýringarmyndir: Landslag ehf. / Anna Kristín Guðmundsdóttir

dröög

