

# Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar

2005 - 2025



Viðauki með skýringum og viðbótum við staðfest skipulag

Tillaga til kynningar

10. apríl 2014



EYJAFJARÐARSVEIT



## Efnisyfirlit

1	Forsendur .....	1
1.1	Tilfni að útgáfu viðauka .....	1
1.2	Markmið .....	1
2	Stefnumörkun.....	1
2.1	Breytingar sem hafa verið gerðar á landnotkun .....	1
2.1.1	Íbúðarsvæði í landi Syðri-Varðgjár (ÍS8) .....	1
2.1.2	Íbúðarsvæði í landi Reykhúsa (ÍS4-b) - Hjálmsstaðir .....	1
2.1.3	Frístundasvæði í landi Rauðhúsa (F17).....	1
2.1.4	Kaupangshverfi – Þórustaðir VII, íbúðarsvæði 13-a .....	1
2.1.5	Iðnaðarlóð í landi Þverár (ES6) .....	2
2.1.6	Ölduhverfi – íbúðarsvæði, iðnaðarsvæði og tengibraut .....	2
2.1.7	Stærðir frístundahúsa.....	2
2.1.8	Efnistökusvæði .....	2
2.1.9	Íbúðarsvæði að Höskuldsstöðum (ÍS15).....	2
2.2	Landnotkun - Íbúðarhúsa- og frístundahúsasvæði.....	3
2.3	Íbúðarhúsasvæði .....	3
2.3.1	Deiliskipulag.....	3
2.3.2	Lágmarksfjarlægðir .....	3
2.3.3	Gatnagerð.....	4
2.4	Stök íbúðarhús.....	5
2.4.1	Fjöldi íbúðarhúsa án tengsla við búrekstur .....	5
2.4.2	Deiliskipulag.....	5
2.4.3	Lágmarksfjarlægðir .....	6
2.5	Svæði fyrir frístundabyggð .....	6
2.5.1	Deiliskipulag.....	6
2.5.2	Lágmarksfjarlægðir .....	6
2.6	Stök frístundahús.....	7
2.6.1	Fjöldi frístundhúsa .....	7
2.6.2	Deiliskipulag.....	7
2.6.3	Lágmarksstærð .....	8
2.6.4	Lóðarstærð .....	8
2.6.5	Lágmarksfjarlægðir .....	8

2.7	Aðstöðuhús.....	8
2.7.1	Viðmiðunarreglur .....	8
2.7.2	Lágmarksfjarlægðir.....	9
2.8	Gámar .....	9
2.8.1	Viðmiðunarreglur .....	9
2.8.2	Lágmarksfjarlægðir.....	10
2.9	Breytingar sem hafa verið gerðar á aðalskipulagi en formlegu ferli ekki lokið.....	10
2.9.1	1008006 – Hrafnagilshverfi verði 30 km hverfi .....	10
2.9.2	1001007 – Hálendisvegir og slóðar .....	11
2.9.3	1111028 – Syðra-Laugaland efra.....	14
2.9.4	1111032 – Nafni Reykárhverfis breytt í Hrafnagilshverfi .....	15
2.9.5	1009016 – Umferð um reið- og gönguleiðina yfir Bíldsárskarð .....	17
2.9.6	1104016 – Reiðvegur – Héraðsleið 2.....	17
2.9.7	1006018 – Syðri-Varðgjá, hluti af íbúðarsvæði ÍS6 verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði, VP6-a.....	20
2.9.8	1211027 - Kaupangshverfi – Þórustaðir II, íbúðarsvæði 13-a .....	21
2.9.9	1102018 Stokkahláðir VP13. ....	23
2.9.10	1102018 – Álfaslóð, hluti af frístundasvæði FS9 fært undir íbúðarsvæði ÍS9. ....	24
3	Vinnureglur um deiliskipulag og breytingar á aðalskipulagi .....	25
3.1	Gerð deiliskipulags .....	25
3.2	Breytingar á aðalskipulagi .....	25
4	Vinnureglur um framkvæmdaleyfi .....	26
4.1	Umsókn um framkvæmdaleyfi .....	26
5	Umhverfisskýrsla .....	26
5.1	Inngangur .....	26
5.1.1	Lágmarksfjarlægðir, kafli 2.3.2 .....	26
5.1.2	Gatnagerð, kafli 2.3.3 .....	27
5.1.3	Stök íbúðarhús, kafli 2.4 .....	27
5.1.4	Svæði fyrir frístundabyggð, kafli 2.5.....	27
5.1.5	Stök frístundahús, kafli 2.6.....	27
5.1.6	Aðstöðuhús, kafli 2.7 .....	27
5.1.7	Gámar, kafli 2.8 .....	27
5.1.8	Hrafnagilshverfi verði 30 km hverfi, kafli 2.9.1 .....	28

5.1.9	Hálendisvegir og slóðar, kafli 2.9.2.....	28
5.1.10	Syðra-Laugaland efra, kafli 2.9.3 .....	28
5.1.11	Nafni Reykárhverfis breytt í Hrafnagilshverfi, kafli 2.9.4 .....	28
5.1.12	Umferð um reið og gönguleiðina yfir Bíldsárskarð, kafli 2.9.5 .....	28
5.1.13	Reiðvegur – Héraðsleið 2, kafli 2.9.6.....	28
5.1.14	Syðri-Varðgjá, hluti af íbúðarsvæði ÍS6 breytt í verslunar og þjónustusvæði VP6-a, kafli 2.9.7	28
5.1.15	Kaupangshverfi - Þórustaðir II, íbúðarsvæði 13-a, kafli 2.9.8.....	29
5.1.16	Stokkahlaðir VP13, kafli 2.9.9 .....	29
5.1.17	Álfaslóð, hluti af frístundasvæði FS9 færð undir íbúðarsvæði ÍS9, kafli 2.9.10.....	29
6	Afgreiðsla skipulagsins.....	29
6.1	Auglýsing skipulagstillögu.....	29
6.2	Kynning og auglýsing .....	29

## Myndaskrá

Mynd 1.	Auglýsing um umferð í Eyjafjarðarsveit .....	10
Mynd 2.	Hálendisvegir fyrir breytingar .....	12
Mynd 3.	Hálendisvegir eftir breytingar .....	13
Mynd 4.	Syðra-Laugand fyrir breytingar .....	14
Mynd 5.	Syðra-Laugaland eftir breytingar .....	15
Mynd 6.	Nafn Hrafnagilshverfis samþykkt .....	16
Mynd 7.	Auglýsing um umferð í Eyjafjarðarsveit .....	17
Mynd 8.	Héraðsleið 2 fyrir breytingu .....	18
Mynd 9.	Héraðsleið 2 eftir breytingu .....	19
Mynd 10.	ÍS6 fyrir breytingar .....	20
Mynd 11.	ÍS6 og VP6a eftir breytingar .....	21
Mynd 12.	Íbúðarsvæði 13-a fyrir breytingar .....	22
Mynd 13.	Íbúðarsvæði 13-a eftir breytingar .....	22
Mynd 14.	VP13 við Stokkahlaðir .....	23
Mynd 15.	ÍS9 og FS9 fyrir breytingar .....	24
Mynd 16.	ÍS9 og FS9 eftir breytingar .....	25



# 1 Forsendur

## 1.1 Tilefni að útgáfu viðauka

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005 – 2025, var staðfest af umhverfisráðherra 22/11 2007. Ýmsar breytingar hafa verið gerðar á því síðan og jafnframt hefur komið í ljós að erfitt getur verið að átta sig á reglum sem gilda um ýmis atriði. Þess vegna hefur verið ákveðið að gefa út viðauka við skipulagið með samantekt um reglur sem gilda um ýmsar gerðir mannvirkja og með nýjum reglum þar sem talin er þörf á.

## 1.2 Markmið

Markmið tillögunnar er að skýra reglur um ýmis atriði og jafnframt samþykkja reglur um atriði sem ekki hefur verið tekið á í gildandi Aðalskipulagi en talin er þörf á.

Þá er ætlunin að tilgreina áorðnar breytingar á Aðalskipulaginu.

# 2 Stefnumörkun

## 2.1 Breytingar sem hafa verið gerðar á landnotkun

Frá gildistöku aðalskipulagsins hafa verið gerðar nokkrar breytingar á landnotkun og eru þær taldar upp hér.

### 2.1.1 Íbúðarsvæði í landi Syðri-Varðgjár (ÍS8)

Íbúðarsvæði ÍS8 í brekkurótunum neðan Veigastaðavegar í landi Syðri-Varðgjár var stækkað um 0,85 ha. og opið svæði til sérstakra nota minnkað sem því nemur. Jafnframt var lóðum fjölgað úr 5 í 6 á svæði.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 3. júlí 2008.

### 2.1.2 Íbúðarsvæði í landi Reykhúsa (ÍS4-b) - Hjálmsstaðir

Lóðum á íbúðarsvæði í landi Reykhúsa var fjölgað úr 5 í 7. Heildarstærð svæðisins hélst óbreytt.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 3. júlí 2008.

### 2.1.3 Frístundasvæði í landi Rauðhúsa (F17)

Frístundahúsum í landi Rauðhúsa var fjölgað úr 21 í 22 sbr. töflu 22 í Greinargerð I með samþykktu aðalskipulagi. Stærð frístundasvæðis helst óbreytt.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 3. júlí 2008.

### 2.1.4 Kaupangshverfi – Þórustaðir VII, íbúðarsvæði 13-a

Íbúðarsvæði í landi Þórustaða VII var stækkað úr 1,74 ha í 2,33 ha og fært nær þjóðvegi.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 20. ágúst 2008.

### 2.1.5 Iðnaðarlóð í landi Þverár (ES6)

Lóð sem var skilgreind sem efnistökusvæði var breytt þannig að til varð 5,7 ha. iðnaðarsvæði fyrir jarðgerðarstöð. (I10)

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 9. október 2008.

### 2.1.6 Ölduhverfi – íbúðarsvæði, iðnaðarsvæði og tengibraut

Samþykkt var veruleg breyting í landi Kropps norðan við Reykárhverfi. Breytingarnar eru eftirfarandi:

- Frístundasvæði FS3-FS7 og opin svæði til sérstakra nota OS5 og OS6 falla brott. Þess í stað stækkar íbúðarsvæði ÍS3 í 70 ha. þar sem gert er ráð fyrir allt að 200 íbúðarlóðum á svæðinu. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 400 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall allt að 0,3.
- Frístundasvæði FS1 og FS2 breytast í landbúnaðarsvæði.
- Verslunar- og þjónustusvæði VP4 fellur brott.
- Opið svæði til sérstakra nota og verslunar- og þjónustusvæði breytist í iðnaðarsvæði I2 þar sem gert er ráð fyrir skólphreinsistöð suðaustan við hið nýja íbúðarsvæði.
- Aðkoma að íbúðarsvæðinu verður af þjóðvegi nr. 821 og er vegtenging sýnd á uppdrætti.
- Tenging þjóðveggar nr. 823 við þjóðveg nr. 821 hliðrast lítillega til suðurs.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 10. júní 2010.

### 2.1.7 Stærðir frístundahúsa

Lágmarksstærð frístundahúsa var breytt úr 50 m<sup>2</sup> í 35 m<sup>2</sup>.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 25. ágúst 2011.

### 2.1.8 Efnistökusvæði

Efnistökusvæðum var breytt verulega þannig að nú eru þau 30 í stað 7 áður.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 5. september 2011.

### 2.1.9 Íbúðarsvæði að Höskuldsstöðum (ÍS15)

Íbúðarsvæði ÍS15 að Höskuldsstöðum var breytt, svæðið minnkað lítillega og það fært að íbúðarsvæði ÍS14. Íbúðum á svæðunum var fækkað úr 28 íbúðum í 19 íbúðir.

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 21. mars 2012.



## 2.2 Landnotkun - Íbúðarhúsa- og frístundahúsasvæði

Í núverandi Aðalskipulagi eru allmörg svæði ætluð fyrir íbúðarhúsa- og frístundahúsa-byggð.

Ekki er gert ráð fyrir að heimiluð verði fleiri slík skipulagssvæði. Forsendur þeirrar stefnumörkunar eru að þau svæði sem komin eru inn á Aðalskipulag fullnægi eftirspurn til langrar framtíðar. Einnig að verði þörf fyrir frekari uppbyggingu á þessu sviði þá er hagkvæmara að stækka þau svæði sem fyrir eru frekar en að fjölga þeim.

Ennfremur er mikil áhersla lögð á nauðsyn þess að ræktuðu landi sem og hentugu og vel ræktanlegu landbúnaðarlandi verði ekki ráðstafað til annarra nota en landbúnaðar.

Þá ber einnig að varðveita svæði sem hafa mikla sérstöðu vegna náttúru, gróðurs eða dýralífs og við gerð byggingar- og framkvæmdaáætlana skal gefa öllum þeim svæðum gaum sem kunna að hafa varðveisl- og náttúruverndargildi burt séð frá fyrri ákvörðun-um.

Sjá nánar Aðalskipulag, Greinargerð I, 2.1.1 Önnur markmið laga og reglugerðarákvæði, liður 18. Sjá einnig gr. 2.2.1 Íbúðarsvæði og 2.3.4 Svæði fyrir frístundabyggð.

## 2.3 Íbúðarhúsasvæði

Hér eru teknar saman úr Greinargerð I þær reglur sem gilda um byggingu íbúðarhúsa á íbúðarhúsasvæðum og jafnframt bætt við nýjum reglum og viðmiðum.

### 2.3.1 Deiliskipulag

Íbúðarsvæði skulu deiliskipulögð.

Við alla skipulagsvinnu skal fyrst leita samþykkis sveitarstjórnar og vinna skipulagslýsingu sem er í samræmi við verklagsreglur í lið 7.2 í Greinargerð I.

Þar er m.a. getið um gatnagerð og snjómokstur, fráveitu, neysluvatnsöflun, brunavarnir, götulýsingu, opin svæði og fyrirkomulag rafmagns og hitaveitu.

### 2.3.2 Lágmarksfjarlægðir

Íbúðar- og orlofshúsasvæði skulu vera í að lágmarki 50 m fjarlægð frá landamerkjum og í a.m.k. 150 m fjarlægð frá útihúsum<sup>1</sup> sömu bújarðar eða aðliggjandi jarða.

Einnig verði að lágmarki 150 m fjarlægð á milli skipulagðra frístunda- og íbúðarsvæða.

Innan hvers skipulagssvæðis skulu vera að lágmarki 15 m milli byggingarreita. Þar sem sams konar landnýting er beggja vegna landamerkja má minnka fjarlægðamörk niður í allt að 15 m milli byggingarreita með samþykki þinglýstra eigenda beggja svæðanna. Þar sem skipulagssvæðið mætir landbúnaðarsvæði sömu jarðar skulu byggingarreitir vera að lágmarki 25 m frá landbúnaðarsvæðinu.

---

<sup>1</sup> Breyting frá gildandi aðalskipulagi

Þar sem skipulagssvæðið mætir óbyggðu landi til sérstakra nota skal fjarlægð að byggingarreit vera að lágmarki 25 m. Ef óbyggða landið tilheyrir annarri jörð þarf samþykki þinglýstra landeigenda<sup>2</sup>.

Sjá einnig Aðalskipulag, Greinargerð I, 2.2.1 Íbúðarsvæði.

Sveitarstjórn getur ákveðið aukin fjarlægðarmörk ef hún telur það nauðsynlegt. Einnig getur hún í algjörum undantekningartilfellum heimilað minni fjarlægðarmörk en slíkt er þó ætíð háð samþykki allra þinglýstra eigenda viðkomandi lóða/jarða<sup>3</sup>.

Ennfremur áskilur sveitarstjórn sér rétt til að synja um byggingarleyfi ef hún telur einhverjar ástæður mæla sterklega gegn byggingu á viðkomandi stað.

### 2.3.3 Gatnagerð

Eftirfarandi viðmiðun skal gilda um aðkomuleiðir að íbúðarsvæðum og íbúðarlóðum umfram það sem tekið er fram í núgildandi verklagsreglum<sup>4</sup>:

#### 2.3.3.1 Íbúðargötur

Langhalli verði ekki meiri en 9 %, langhalli við innkeyrslur ekki meiri en 6 %. Forðast skal krappar beygjur í miklum langhalla.

Langhalli á gatnamótum verði ekki meiri en 5 %.

Akbraut skal vera að lágmarki 5 m, auk axla fyrir snjóruðninga, fyrir fimm hús eða fleiri, 4 m fyrir fjögur hús og færri, með útskotum. Gera skal ráð fyrir snúningshaus í botnlöngum.

Nafn á íbúðarhúsagötum og númer húsa skulu koma fram í deiliskipulagi.

#### 2.3.3.2 Tengivegir (hámarkshraði 30 km/klst)

Langhalli skal ekki vera meiri en 10 %, þó má langhalli fara í 12,5 % á 50 m kafla en þá skal vera minnst 200 m milli slíkra kafla.

Minnst 10 m kafli skal hafa 2,5 % langhalla að hámarki við tengingu við aðalveg.

Forðast skal krappar beygjur í miklum langhalla ( $r_{\min} = 25$  m).

Langhalli í gatnamótum skal ekki vera meiri en 6%.

Pláss fyrir snjóruðninga, lágmarksbreidd 6 m + 0,5 m axlir.

Veglýsing.

#### 2.3.3.3 Tengivegir (hámarkshraði 50 km/klst)

Langhalli ekki meiri en 9%.

Minnst 10 m kafli með 2,5% að hámarki við tengingu við aðalveg.

---

<sup>2</sup> Breyting frá gildandi aðalskipulagi

<sup>3</sup> Breyting frá gildandi aðalskipulagi

<sup>4</sup> Viðbót við gildandi aðalskipulagi

Forðast krappar beygjur í miklum langhalla ( $r_{\min} = 76$  m), halli í gatnamótum ekki meiri en 6%.

Akbraut skal vera að lágmarki 6,5 m, auk 0,5 m axla fyrir snjóruðninga.

Huga þarf að veglýsingu við gerð deiliskipulags.

## 2.4 Stök íbúðarhús

Hér eru teknar saman úr Greinargerð I þær reglur sem gilda um byggingu stakra íbúðarhúsa á landbúnaðarsvæðum og jafnframt bætt við nýjum reglum og viðmiðum.

### 2.4.1 Fjöldi íbúðarhúsa án tengsla við búrekstur

Unnt er að heimila tvær stakar byggingarlóðir fyrir íbúðarhús eða frístundahús án tengsla við búrekstur á hverri bújörð. Þar með eru taldar lóðir sem þegar hafa verið samþykktar. Heildarfjöldi stakra íbúðarhúsa- og/eða frístundahúsalóða verði ekki fleiri en tvær.<sup>5</sup>

Ef jörð er skipt fylgja ekki þessar heimildir umfram eina byggingarlóð nema jarðarhlutar séu að lágmarki 30 ha. hvor/hver neðan 300 m.y.s.

Byggingar stakra íbúðarhúsa án tengsla við búrekstur verða ekki leyfðar á jörðum þar sem skipulögð íbúðarhúsasvæði hafa verið heimiluð.

Þess skal gætt að bygging stakra íbúðarhúsa á bújörðum eigi sér almennt ekki stað á ræktuðu landi eða landi sem hentar vel til ræktunar né heldur landi sem hefur sérstakt varðveislu- eða náttúruverndargildi.

Sjá einnig Aðalskipulag Greinargerð I, 2.3.1 Landbúnaður, óbyggð svæði.

### 2.4.2 Deiliskipulag

Áður en leyfi er gefið fyrir stökum byggingum skal leggja fram deiliskipulag.

Við alla skipulagsvinnu skal fyrst leita samþykkis sveitarstjórnar og vinna skipulagslýsingu sem er í samræmi við verklagsreglur í lið 7.2 í Aðalskipulagi, Greinargerð I.

Þar er m.a. getið um gatnagerð, fráveitu, neysluvatnsöflun, brunavarnir og fyrirkomulag rafmagns og hitaveitu.

Sveitarstjórn getur þó samþykkt einstakar framkvæmdir sem um kann að vera sótt að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar, sbr. Bráðabirgðarákvæði 1. t.l. ákvæða til bráðabirgða í skipulagslögum nr. 123/2010.

Með umsókn skal þá a.m.k. fylgja afstöðumynd sem sýni hnitsetta staðsetningu lóðar, staðsetningu byggingarreits og fjarlægð hans frá landamerkjum næstu jarðar og fjarlægð frá húsum bújarða, vötnum, ám eða sjó og stofn- eða tengivegum ef vafi leikur á að byggingarreiturinn uppfylli gildandi fjarlægðarreglur. Þá skal einnig sýna aðkomuleið og tengingu við neysluvatn, rafmagn og rotþró svo og upplýsingar um hæðafjölda, þakgerð og hámarkshæð byggingar.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Breyting frá gildandi aðalskipulagi

<sup>6</sup> Viðbót við gildandi aðalskipulag

### 2.4.3 Lágmarksfjarlægðir

Lágmarksfjarlægð frá landamerkjum næstu jarðar að byggingarreit skal vera 50 m. Þá skal vera a.m.k. 150 m fjarlægð frá húsum sömu bújarðar eða aðliggjandi jarðar.

(Sjá einnig Aðalskipulag, Greinargerð I, 2.3.1 Landbúnaður, óbyggð svæði)

Sveitarstjórn getur ákveðið aukin fjarlægðarmörk ef hún telur það nauðsynlegt. Einnig getur hún í algjörum undantekningartilfellum heimilað minni fjarlægðarmörk en slíkt er þó ætíð háð samþykki allra þinglýstra eigenda viðkomandi lóða/jarða.

Ennfremur áskilur sveitarstjórn sér rétt til að synja um byggingarleyfi ef hún telur einhverjar ástæður mæla sterklega gegn byggingu á viðkomandi stað.

## 2.5 Svæði fyrir frístundabyggð

Hér eru teknar saman úr Greinargerð I þær reglur sem gilda um byggingu frístundahúsa á svæðum fyrir frístundabyggð og jafnframt bætt við nýjum reglum og viðmiðum.

### 2.5.1 Deiliskipulag

Svæði fyrir frístundabyggð skulu deiliskipulögð.

Við alla skipulagsvinnu skal fyrst leita samþykkis sveitarstjórnar og vinna skipulagslýsingu sem er í samræmi við verklagsreglur í lið 7.2 í Greinargerð I.

Þar er m.a. getið um gatnagerð og snjómokstur, fráveitu, neysluvatnsöflun, brunavarnir, götulýsingu, opin svæði og fyrirkomulag rafmagns og hitaveitu.

### 2.5.2 Lágmarksfjarlægðir

Innan hvers skipulagssvæðis skulu vera að lágmarki 15 m milli byggingareita.

Þar sem sams konar landnýting er beggja vegna landamerkja má minnka fjarlægðarmörk niður í allt að 15 m milli byggingarreita með samþykki þinglýstra eigenda beggja svæðanna.

Þar sem skipulagssvæðið mætir landbúnaðarsvæði sömu jarðar skulu byggingareitir vera að lágmarki 25 m frá landbúnaðarsvæðinu.

Þar sem skipulagssvæðið mætir óbyggðu landi til sérstakra nota skal fjarlægð að byggingarreit vera að lágmarki 25 m hvort sem óbyggða landið tilheyrir sömu jörð eða næstu enda liggja fyrir samþykki þinglýstra eigenda.

(Sjá einnig Aðalskipulag, Greinargerð I, 2.3.4 Svæði fyrir frístundabyggð)

Sveitarstjórn getur ákveðið aukin fjarlægðarmörk ef hún telur það nauðsynlegt. Einnig getur hún í algjörum undantekningartilfellum heimilað minni fjarlægðarmörk en slíkt er þó ætíð háð samþykki allra þinglýstra eigna viðkomandi lóða/jarða.<sup>7</sup>

Ennfremur áskilur sveitarstjórn sér rétt til að synja um byggingarleyfi ef hún telur einhverjar ástæður mæla sterklega gegn byggingu á viðkomandi stað.

## 2.6 Stök frístundahús

Hér eru teknar saman úr Greinargerð I þær reglur sem gilda um byggingu stakra frístundahúsa á landbúnaðarsvæðum og jafnframt bætt við nýjum reglum og viðmiðum.

### 2.6.1 Fjöldi frístundhúsa

Unnt er að heimila tvær stakar byggingarlóðir fyrir íbúðarhús eða frístundahús án tengsla við búrekstur á hverri bújörð. Þar með eru taldar lóðir sem þegar hafa verið samþykktar. Heildarfjöldi stakra íbúðarhúsa- og/eða frístundahúsalóða verði ekki fleiri en tvær.

Ef jörð er skipt fylgja ekki þessar heimildir umfram eina byggingarlóð nema jarðarhlutar séu að lágmarki 30 ha. hvor/hver neðan 300 m.y.s.

Byggingar stakra frístundahúsa verða ekki leyfðar á jörðum þar sem skipulögð frístundasvæði hafa verið heimiluð.

Þess skal gætt að bygging stakra frístundahúsa á bújörðum eigi sér almennt ekki stað á ræktuðu landi eða landi sem hentar vel til ræktunar né heldur landi sem hefur sérstakt varðveislu- eða náttúruverndargildi.

(Sjá einnig Aðalskipulag Greinargerð I 2.3.1 Landbúnaður, óbyggð svæði)

### 2.6.2 Deiliskipulag

Áður en leyfi er gefið fyrir stökum byggingum skal leggja fram deiliskipulag.

Við alla skipulagsvinnu skal fyrst leita samþykkis sveitarstjórnar og vinna skipulagslýsingu sem er í samræmi við verklagsreglur í lið 7.2 í Aðalskipulagi, Greinargerð I.

Þar er m.a. getið um gatnagerð, fráveitu, neysluvatnsöflun, brunavarnir og fyrirkomulag rafmagns og hitaveitu.

Sveitarstjórn getur samþykkt einstakar framkvæmdir sem um kann að vera sótt að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar, sbr. 1. tl. ákvæða til bráðabirgða í skipulagslögum nr. 123/2010.

Með umsókn skal þá a.m.k. fylgja afstöðumynd sem sýni hnitsetta staðsetningu lóðar, staðsetningu byggingarreits og fjarlægð hans frá landamerkjum næstu jarðar og fjarlægð frá húsum bújarða, vötnum, ám eða sjó og stofn- eða tengivegum ef vafi leikur á að byggingarreiturnir uppfylli gildandi fjarlægðarreglur. Þá skal einnig sýna aðkomuleið og

---

<sup>7</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi

tengingu við neysluvatn, rafmagn og rotþró svo og upplýsingar um hæðafjölda, þakgerð og hámarkshæð byggingar.<sup>8</sup>

### 2.6.3 Lágmarksstærð

Frístundahús skal ekki vera minna en 35 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Húsin skulu vönduð og byggingu þeirra lokið innan hóflegs tíma.

### 2.6.4 Lóðarstærð

Lóðir fyrir frístundahús skulu yfirleitt ekki vera minni en 2.500 m<sup>2</sup>, að jafnaði verði þær þó í kring um 5.000 m<sup>2</sup>, en geta verið stærri þar sem aðstæður leyfa.

### 2.6.5 Lágmarksfjarlægðir

Lágmarksfjarlægð frá landamerkjum næstu jarðar að byggingarreit skal vera 50 m. Þá skal vera a.m.k. 150 m fjarlægð frá húsum sömu bújarðar eða aðliggjandi jarðar.

(Sjá einnig Aðalskipulag, Greinargerð I, 2.3.1 Landbúnaður, óbyggð svæði)

Sveitarstjórn getur ákveðið aukin fjarlægðarmörk ef hún telur það nauðsynlegt. Einnig getur hún í algjörum undantekningartilfellum heimilað minni fjarlægðarmörk en slíkt er þó ætíð háð samþykki allra þinglýstra eigenda viðkomandi lóða/jarða.<sup>9</sup>

Ennfremur áskilur sveitarstjórn sér rétt til að synja um byggingarleyfi ef hún telur einhverjar ástæður mæla sterklega gegn byggingu á viðkomandi stað.

## 2.7 Aðstöðuhús<sup>10</sup>

Með aðstöðuhúsi er oftast átt við viðbótarhús á lóð, sem nýtist sem geymsla eða aðstaða af einhverju tagi.

Þar sem ekki eru gerðar stærðarkröfur um aðstöðuhús í deiliskipulagi eða ekkert deiliskipulag er til staðar skulu eftirfarandi reglur gilda:

### 2.7.1 Viðmiðunarreglur

Vegna húsbygginga er leyfilegt er að veita stöðuleyfi til allt að tveggja ára fyrir allt að 20 m<sup>2</sup> aðstöðuhúsi, sem nota á vegna fyrirhugaðra framkvæmda við íbúðarhús eða sumarbústað. Aðstöðuhúsið getur fengið varanlegt stöðuleyfi að framkvæmdum loknum ef aðstæður leyfa.

Á þéttbýlissvæði skal leyfilegt að staðsetja eitt til tvö aðstöðuhús á lóð. Stakt aðstöðuhús má vera allt að 15 m<sup>2</sup> að stærð, en heildarstærð tveggja húsa allt að 20 m<sup>2</sup>. Leyfi skal ekki veitt fyrr en að undangenginni grenndarkynningu.

Á íbúðarhúsasvæði skal leyfilegt að staðsetja eitt til tvö aðstöðuhús á lóð. Stakt aðstöðuhús má vera allt að 15 m<sup>2</sup> að stærð, en heildarstærð tveggja húsa allt að 20 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Viðbót við gildandi aðalskipulag

<sup>9</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi

<sup>10</sup> Viðbót við gildandi aðalskipulag

Húsin skulu vera í tengslum við íbúðarhús. Leyfi skal ekki veitt fyrr en að undangenginni grenndarkynningu.

Við stök íbúðarhús í dreifbýli skal leyfilegt að staðsetja eitt til tvö aðstöðuhús á lóð. Stakt aðstöðuhús má vera allt að 20 m<sup>2</sup> að stærð, en heildarstærð tveggja húsa allt að 30 m<sup>2</sup>. Húsin skulu vera í tengslum við íbúðarhús.

Á frístundahúsasvæði skal leyfilegt að staðsetja eitt til tvö aðstöðuhús á lóð. Stakt aðstöðuhús má vera allt að 15 m<sup>2</sup> að stærð, en heildarstærð tveggja húsa allt að 20 m<sup>2</sup>. Húsin skulu ekki vera lengra frá frístundahúsi en 30 m. Leyfi skal ekki veitt fyrr en að undangenginni grenndarkynningu.

Við stök frístundahús skal leyfilegt að staðsetja eitt til tvö aðstöðuhús á lóð. Stakt aðstöðuhús má vera allt að 15 m<sup>2</sup> að stærð, en heildarstærð tveggja húsa allt að 20 m<sup>2</sup>. Húsin skulu ekki vera lengra frá frístundahúsi en 30 m.

Á lóðum til sérstakra nota skal leyfilegt að staðsetja eitt aðstöðuhús á lóð, allt að 25 m<sup>2</sup> að stærð.

Þegar aðstæður leyfa og umsókn liggur fyrir vegna aðstöðuhúss, sem ekki fellur inn í flokkunina verður hvert mál tekið fyrir sérstaklega hjá skipulagsnefnd.

Ennfremur áskilur sveitarstjórn sér rétt til að synja um byggingarleyfi ef hún telur einhverjar ástæður mæla sterklega gegn byggingu á viðkomandi stað.

### 2.7.2 Lágmarksfjarlægðir

Um varanleg aðstöðuhús skulu gilda sömu reglur um lágmarksfjarlægðir og gilda um bygginguna sem aðstöðuhúsið tengist.

## 2.8 Gámar<sup>11</sup>

Þar sem ekki eru gerðar þrengri kröfur um gáma í deiliskipulagi eða ekkert deiliskipulag er til staðar skulu eftirfarandi reglur gilda.

### 2.8.1 Viðmiðunarreglur

Stöðuleyfi fyrir gáma skal vera stillt í hóf og hvert stöðuleyfi skal einungis gilda í eitt ár.

Sækja þarf um stöðuleyfi til sveitarstjórnar þar sem fram komi til hvers skuli nota gáminn og hvers vegna ekki sé hægt að leysa þörfina fyrir gáminn á annan hátt.

Vegna húsbygginga er leyfilegt er að veita stöðuleyfi fyrir allt að tvo gáma við hvert hús sem verið er að byggja.

Þurfi gámur að standa lengur en eitt ár þarf að sækja aftur um stöðuleyfi.

Einungis skal heimilt að framlengja stöðuleyfi tvisvar þannig að gámurinn standi að hámarki 3 ár nema um geymslugáma vegna atvinnureksturs sé að ræða.

Hafi eigandi gáms óskir um að gámur fái að standa lengur er heimilt að veita slíkt leyfi. Leyfið skal þá háð byggingarleyfi og frágangur gámsins uppfylli þær kröfur sem byggingarfulltrúi setur.

---

<sup>11</sup> Viðbót við gildandi aðalskipulag

## 2.8.2 Lágmarksfjarlægðir

Um varanlega gáma skulu gilda sömu reglur um lágmarksfjarlægðir og gilda um bygginguna sem gámurinn tengist.

## 2.9 Breytingar sem hafa verið gerðar á aðalskipulagi en formlegu ferli ekki lokið

Frá gildistöku aðalskipulagsins hafa verið samþykktar í sveitarstjórn nokkrar breytingar á landnotkun sem ekki er búið að ljúka af ýmsum ástæðum og einnig breytingar á vegum og stígum. Í flestum tilfellum telur sveitarstjórn að um óverulega breytingu sé að ræða, en eftir var að senda rökstudda tillögu og að auglýsa tillöguna. Tillögur ásamt rökstuðningi eru nú auglýstar með auglýsingu viðaukans.

### 2.9.1 1008006 – Hrafnagilshverfi verði 30 km hverfi

Á fundi sveitarstjórnar 14. september 2010 var samþykkt tillaga skipulagsnefndar um að hverfið vestan Eyjafjarðarbrautar verði gert að 30 km hverfi, en hverfið austan vegarins var skilgreint 30 km hverfi í deiliskipulagi.

Lögreglustjórinn á Akureyri setti síðan reglur um að hámarkshraði verði 30 km/klst. í Hrafnagilshverfi beggja vegna Eyjafjarðarbrautar vestri með eftirfarandi auglýsingu í Lögbirtingablaðinu.

Útgáfud.: 5. september 2012

#### **Auglýsing um umferð í Eyjafjarðarsveit**

Samkvæmt heimild í 81. gr. umferðarlaga nr. 50/1987 og að fenginni tillögu sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar eru hér með settar eftirfarandi reglur um umferð í Eyjafjarðarsveit :

Hámarkshraði verður 30 km/klst í Hrafnagilshverfi beggja vegna Eyjafjarðarbrautar vestri í Eyjafjarðarsveit.

Auglýsing þessi tekur þegar gildi.

Með auglýsingu þessari eru numin úr gildi þau ákvæði eldri auglýsinga um umferð í Eyjafjarðarsveit sem brjóta í bága við auglýsingu þessa.

Akureyri, 4. september 2012.

Lögreglustjórinn á Akureyri,

f.h. **Guðjón J. Björnsson** staðgengill lögreglustjóra.

**Mynd 1. Auglýsing um umferð í Eyjafjarðarsveit**

**Lögbirtingablaðið útgáfud. 5. sept. 2012**



## 2.9.2 1001007 – Hálendisvegir og slóðar

Að frumkvæði umhverfisráðuneytisins hafa vegir á hálendinu í sveitarfélaginu verið flokkaðir og m.t.t. þess hvort loka þyrfti einhverjum vegum eða slóðum. Skipulagsnefnd lauk vinnu sinni á fundi nefndarinnar 22. september 2011 og afgreiðsla nefndarinnar var samþykkt á fundi sveitarstjórnar 27. september 2011. Afgreiðslunni var komið á framfæri við umhverfisráðuneytið en ekki var gengið frá formlegri breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins.

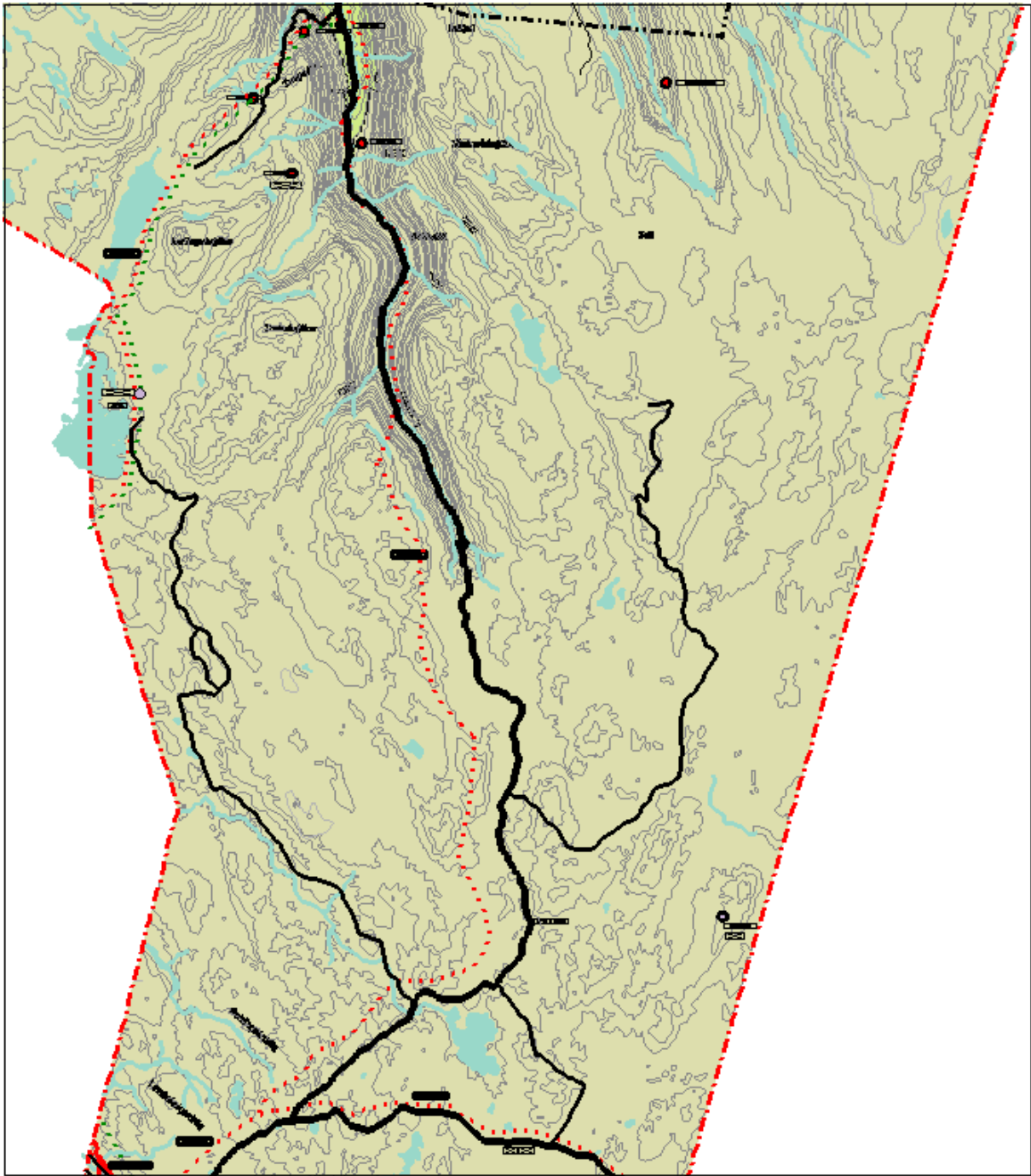
Tillaga að breytingu á aðalskipulagi er nú auglýst sem óveruleg breyting á aðalskipulagi og sýnd á næstu tveim uppdráttum.<sup>12</sup>

Tillagan tengir saman Vatnahjallaleið og Dragleið annars vegar og tengir jafnframt veginn upp á Hólafjall suður að veginum sem liggur norður frá Landakoti. Með þessari breytingu á aðalskipulagi eru staðfestar leiðir sem farnar eru í dag og leiðirnar leiðréttar lítilsháttar í leiðinni.

Rökin fyrir breytingunni eru til að aðalskipulagið endurspegli raunveruleikann. Umhverfisáhrif eru óveruleg því vegirnir liggja um lítt gróna sanda og mela. Breytingin hefur ekki mikil áhrif á einstaka aðila en víðátta svæðisisn er nokkuð mikil.

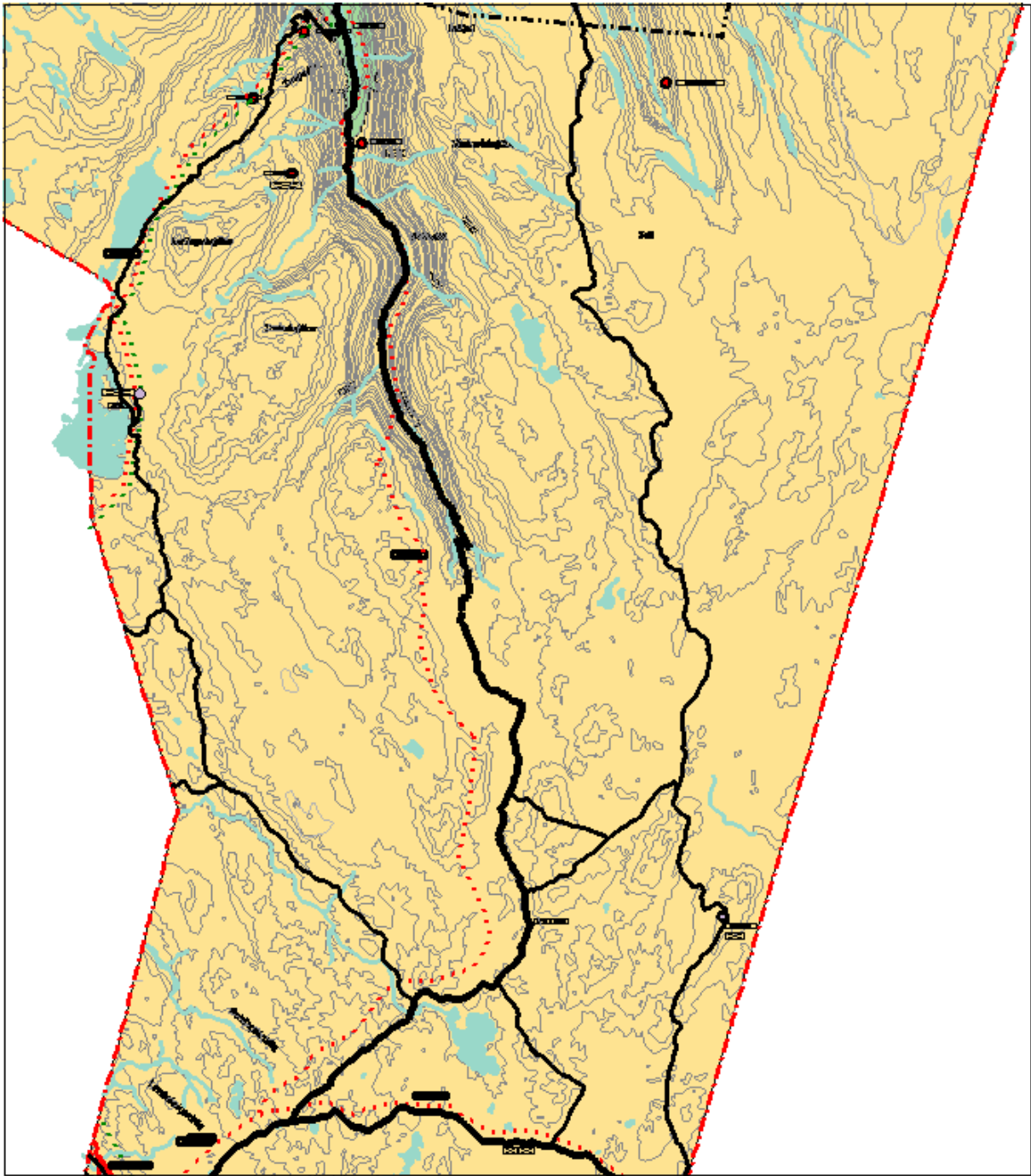
---

<sup>12</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi



Mynd 2. Hálendisvegir fyrir breytingar

Mkv. 1:100.000



Mynd 3. Hálendisvegir eftir breytingar

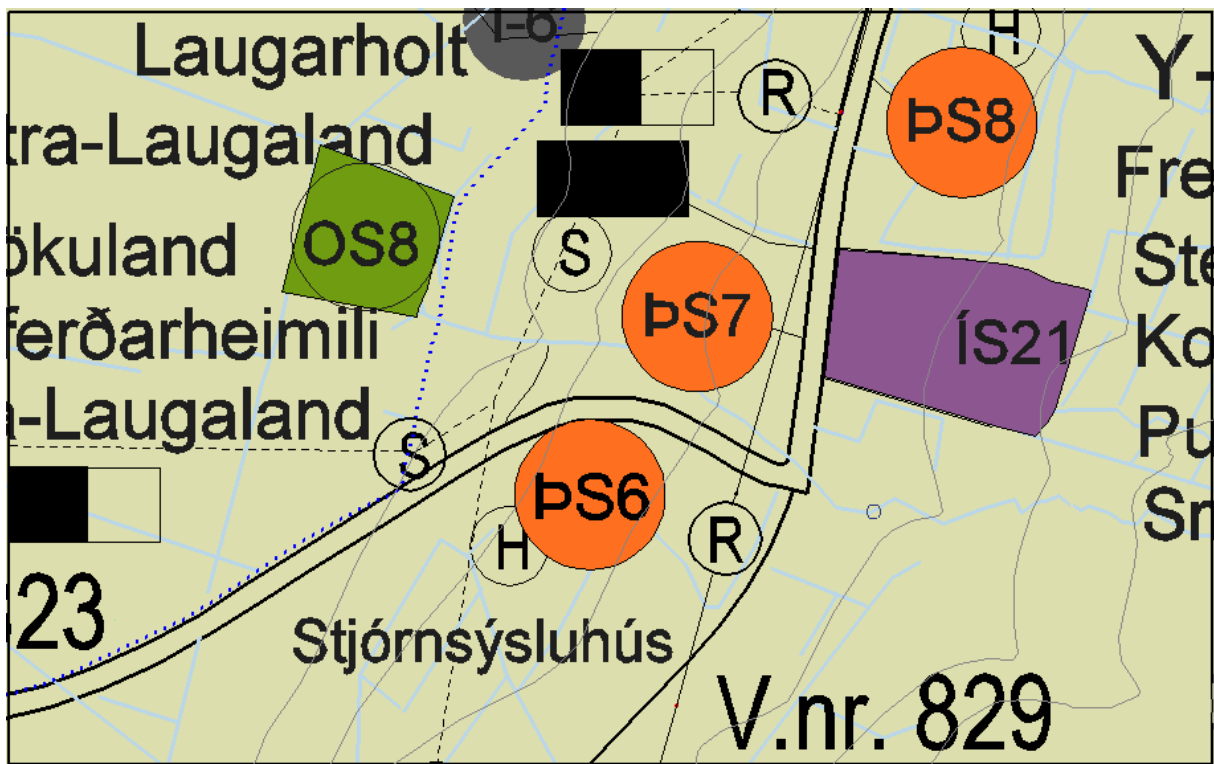
Mkv. 1:100.000

### 2.9.3 1111028 – Syðra-Laugaland efra

Á fundi skipulagsnefndar 24. nóv. 2011 var samþykkt að breyta þjónustusvæði, ÞS6, úr opinberri þjónustu í verslunar- og þjónustuvæði, VP15, vegna þess að ætlunin var að reka matsölustað í húsnæðinu sem hafði áður hýst stjórnsýsluhús Eyjafjarðarsveitar.

Sveitarstjórn samþykkti tillögu skipulagsnefndar á fundi sínum 29. nóv. 2011, sem óverulega breytingu á aðalskipulagi því hún hefði ekki áhrif á stórt svæði og lítil áhrif á einstaka aðila.

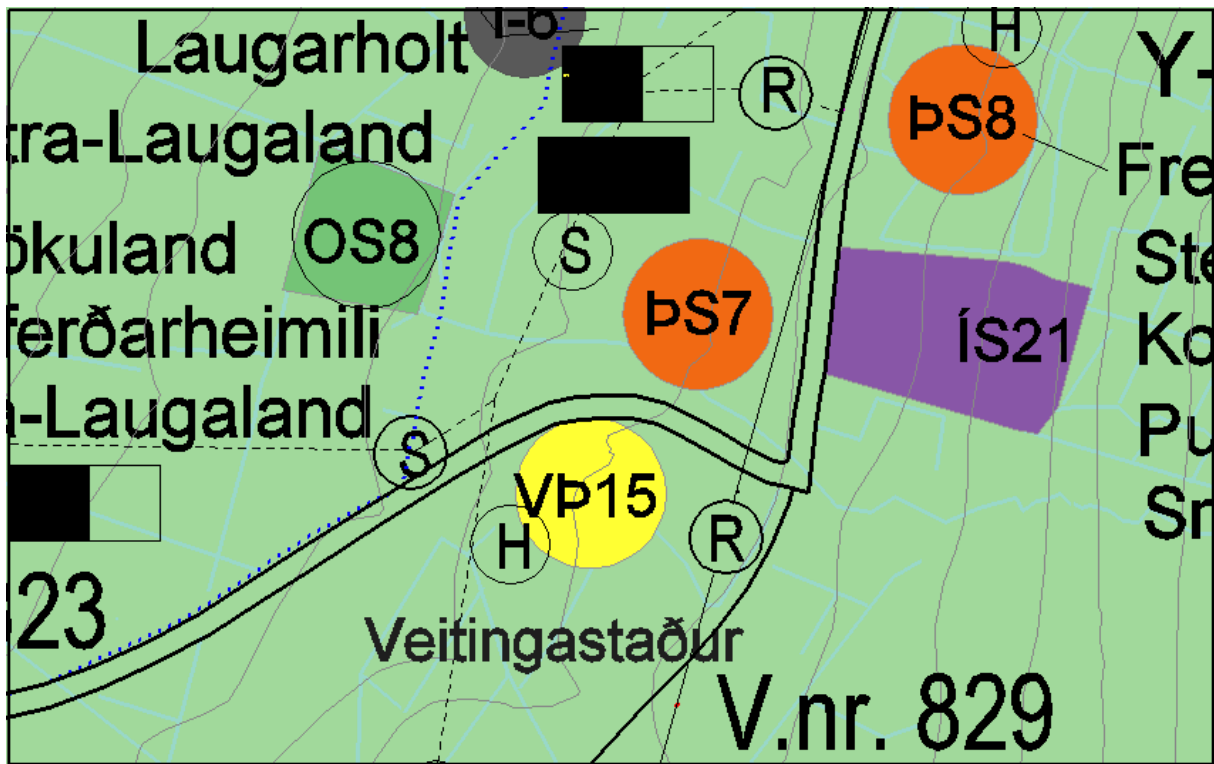
Ekki hafði verið gengið frá formlegri auglýsingu og því er breytingin auglýst hér.<sup>13</sup>



Mynd 4. Syðra-Laugand fyrir breytingar

Mkv. 1:10.000

<sup>13</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi  
Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005 – 2025 – Viðauki með breytingum



Mynd 5. Syðra-Laugaland eftir breytingar

Mkv. 1:10.000

#### 2.9.4 1111032 - Nafni Reykárhverfis breytt í Hrafnagilshverfi

Erfitt hafði verið að vinna nafni Reykárhverfis sess og því gerði skipulagsnefnd það að tillögu sinni að nafni hverfisins yrði breytt í Hrafnagilshverfi á fundi sínum 2. febrúar 2012.

Sveitarstjórn samþykkti tillögu skipulagsnefndar á fundi sínum 7. febrúar 2012.

Örnefnanefnd samþykkti síðan tillöguna sbr. meðfylgjandi afrit af bréfi nefndarinnar.

# ÖRNEFNANEFND

Málsnr.: 1111 032  
Skjalasafn Eyjafjarðarsveitar

04. júlí 2012

Bréfalykill: 19.1.2

Jónas Vigfússon, sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar  
Skólatróð 9  
601 Akureyri

3. júlí 2012


## Efni: Ósk um nafnbreytingu á þéttbýli

Vísað er til erindis yðar, dags. 8. febrúar 2012, þar sem óskað er eftir samþykki örnefnanefndar fyrir breytingu á nafni *Reykárhverfis* í Eyjafjarðarsveit í *Hrafnagilshverfi*, og rökstuðnings fyrir nafnbreytingunni, dags. 4. júní 2012. Vísað er til 6. gr. reglugerðar nr. 136/1999 um störf örnefnanefndar.

Nafnið Reykárhverfi hefur verið notað um þéttbýlið í u.þ.b. tvo áratugi, en það byggðist á landi úr jörðinni Hrafnagili. Nafnið Reykárhverfi hefur ekki öðlast sess í daglegu tali íbúa á svæðinu, en þéttbýlið ýmist kallað Hrafnagilshverfi eða einfaldlega Hverfið.

Örnefnanefnd gerir fyrir sitt leyti engar athugasemdir við nafnið *Hrafnagilshverfi* og mun tilkynna það þinglýsingarstjóra.

Virðingarfyllt,

  
Þórunn Sigurðardóttir  
formaður örnefnanefndar

ÖRNEFNANEFND  
Neshaga 16, ÍS-107 Reykjavík  
Sími 525-5157 • Bréfasími 562-2699 • Netfang ornefnanefnd@hi.is

### 2.9.5 1009016 – Umferð um reið- og gönguleiðina yfir Bíldsárskarð

Á fundi sveitarstjórnar 15. maí 2012 var samþykkt tillaga meirihluta skipulagsnefndar um að leggja til að umferð vélknúinna ökutækja yrði bönnuð á reiðveginum yfir Bíldsárskarð.

Lögreglustjórinn á Akureyri setti síðan reglur um bann við umferð vélknúinna ökutækja á reiðveginum með eftirfarandi auglýsingu í Lögbirtingablaðinu.

Útgáfud.: 14. október 2013

#### **Auglýsing um umferð - Eyjafjarðarsveit**

Samkvæmt heimild í 81. gr. umferðarlaga nr. 50/1987 og að fenginni tillögu sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar eru hér með settar eftirfarandi reglur um umferð í Eyjafjarðarsveit:

Umferð vélknúinna ökutækja á reiðvegi yfir Bíldsárskarð er bönnuð.

Auglýsing þessi tekur þegar gildi.

Með auglýsingu þessari eru numin úr gildi þau ákvæði eldri auglýsinga um umferð í Eyjafjarðarsveit sem brjóta í bága við auglýsingu þessa.

Akureyri, 10. október 2013.  
Lögreglustjórinn á Akureyri,  
**Björn Jósef Arnviðarson.**

Mynd 7. Auglýsing um umferð í Eyjafjarðarsveit

Lögbirtingablaðið útgáfud. 14. okt. 2013

### 2.9.6 1104016 – Reiðvegur – Héraðsleið 2

Á gildandi skipulagi liggur reiðleið, Héraðsleið 2, rétt norðan við Miðbraut en að tillögu Vegagerðarinnar var ákveðið að færa hana fjær veginum og á fundi skipulagsnefndar 10. maí 2012 var eftirfarandi bókun gerð:

*„Fjallað var um endanlegar breytingar á Héraðsleið 2, en verkið hefur tekið nokkrum breytingum vegna mjög erfiðs lands.*

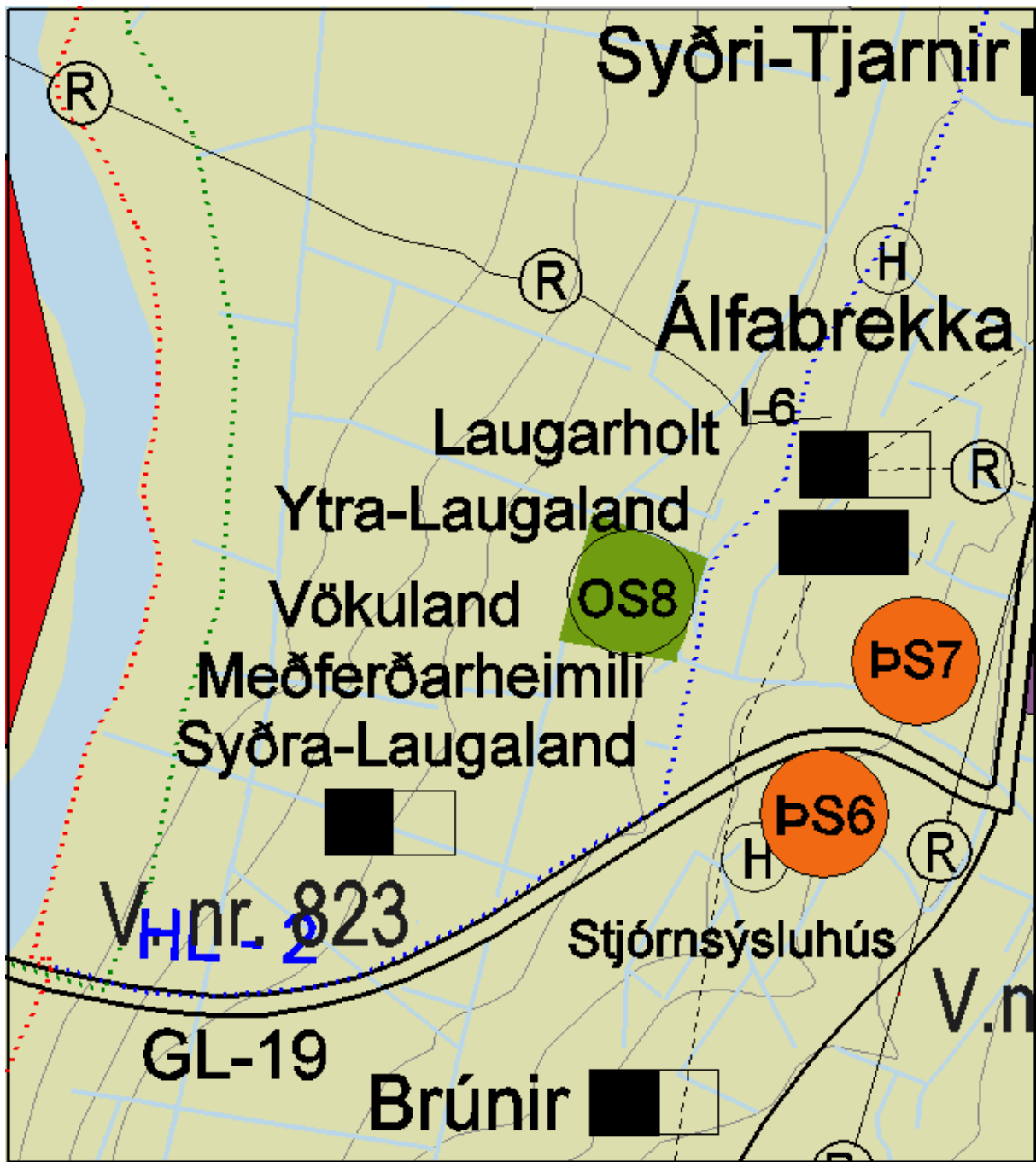
*Skipulagsnefnd samþykkir legu reiðleiðarinnar í samræmi við blað nr. 6. Meðferð verði í samræmi við 2. mgr. 36. gr. skipulagslaga.”*

Bókun skipulagsnefndar var síðan samþykkt á fundi sveitarstjórnar 15. maí 2012.<sup>14</sup>

Rökin fyrir tilfærslunni voru annars vegar vegna mikils votlendis og því erfitt var að gera reiðveginn á þeim stað sem fyrir var auk öryggissjónarmiða með færslu reiðleiðarinnar fjær þjóðvegi. Breytingin hefur lítil áhrif á einstaka aðila og hefur ekki áhrif á stór svæði.

Sjá myndir á næstu tveim bls.

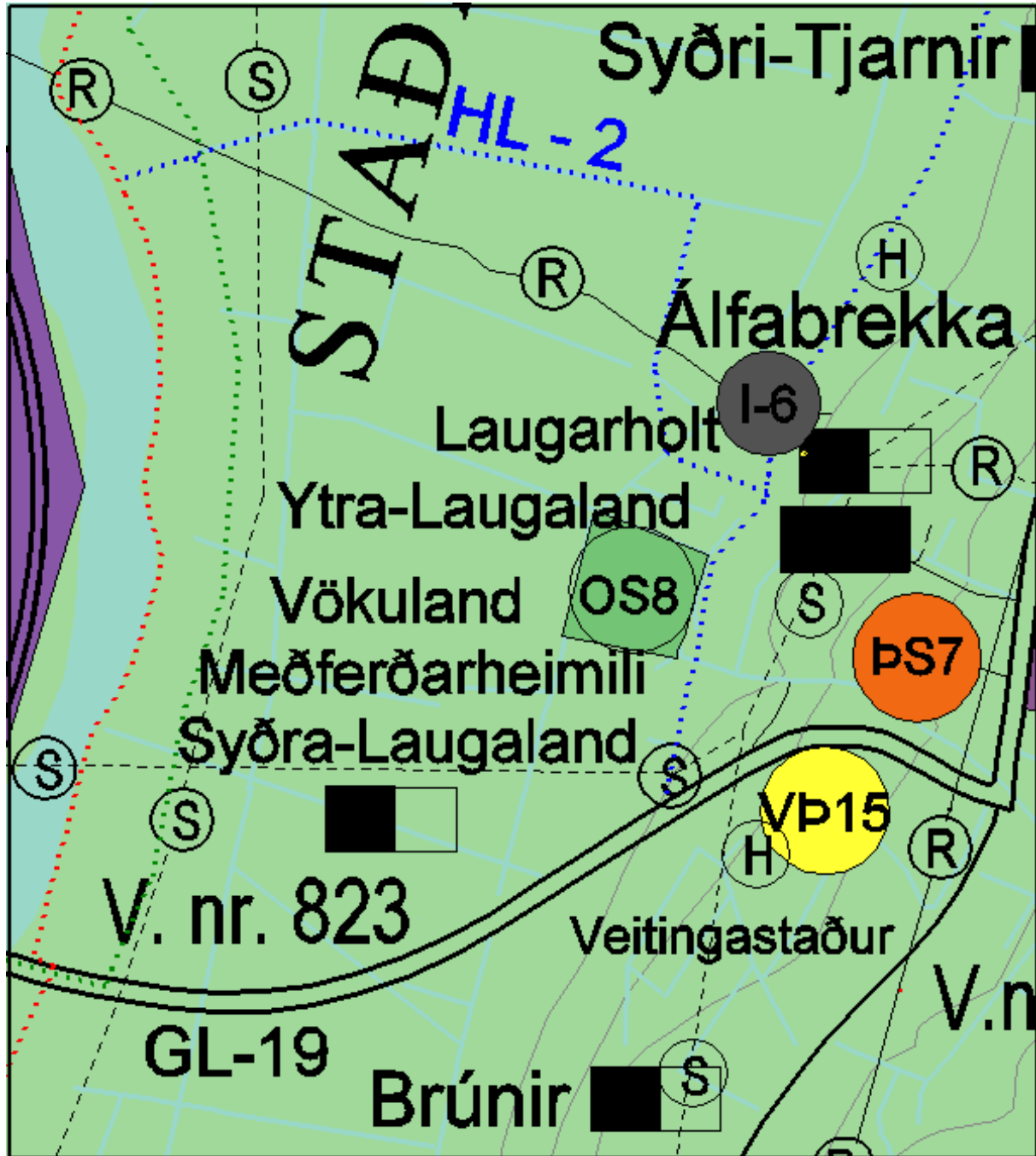
<sup>14</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi



Mynd 8. Héraðsleið 2 fyrir breytingu

Mkv. 1:10.000





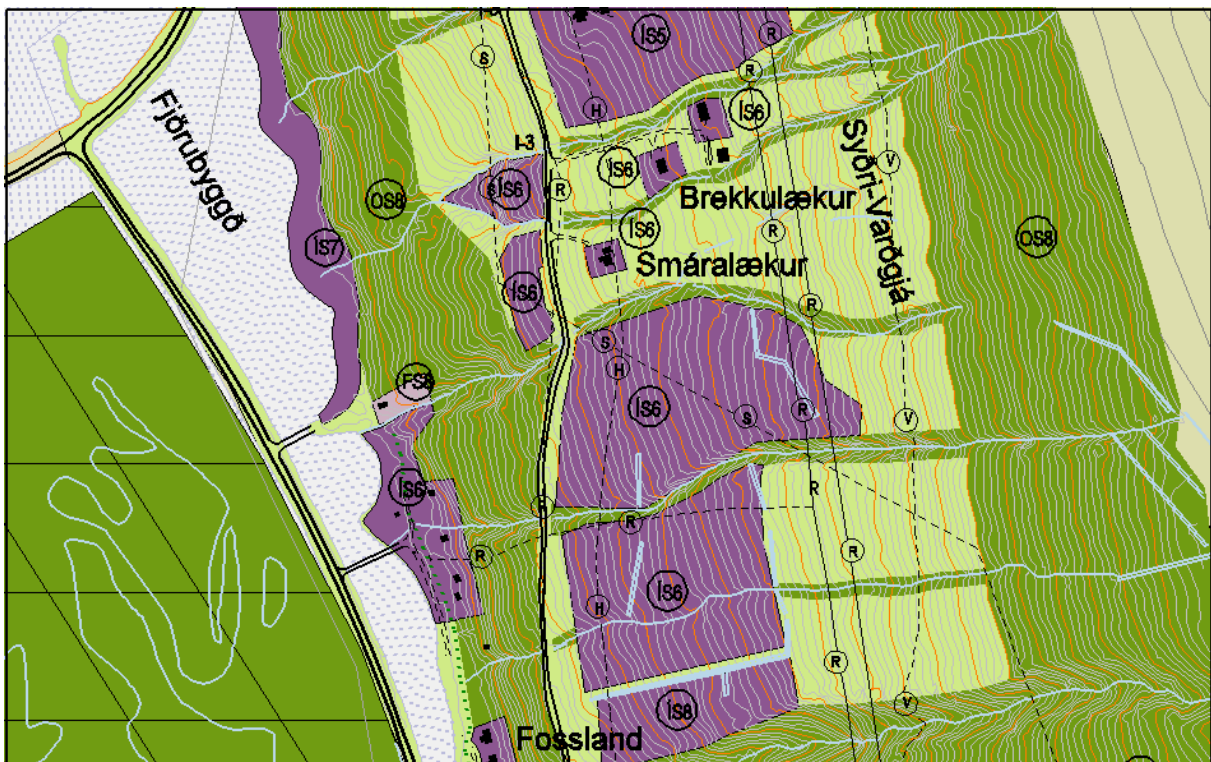
Mynd 9. Héraðsleið 2 eftir breytingu

Mkv. 1:10.000

## 2.9.7 1006018 – Syðri-Varðgjá, hluti af íbúðarsvæði ÍS6 verði breytt í verslunar- og þjónustusvæði, VP6-a

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í landi Syðri-Varðgjár þar sem 1,17 ha. lands er breytt úr íbúðarsvæði í verslunar- og þjónustusvæði hefur verið samþykkt í sveitarstjórn en gildistaka var aldrei auglýst formlega því beðið var samþykkis umhverfissráðuneytis vegna undanþágu frá fjarlægðarmörkum í deiliskipulagi.<sup>15</sup>

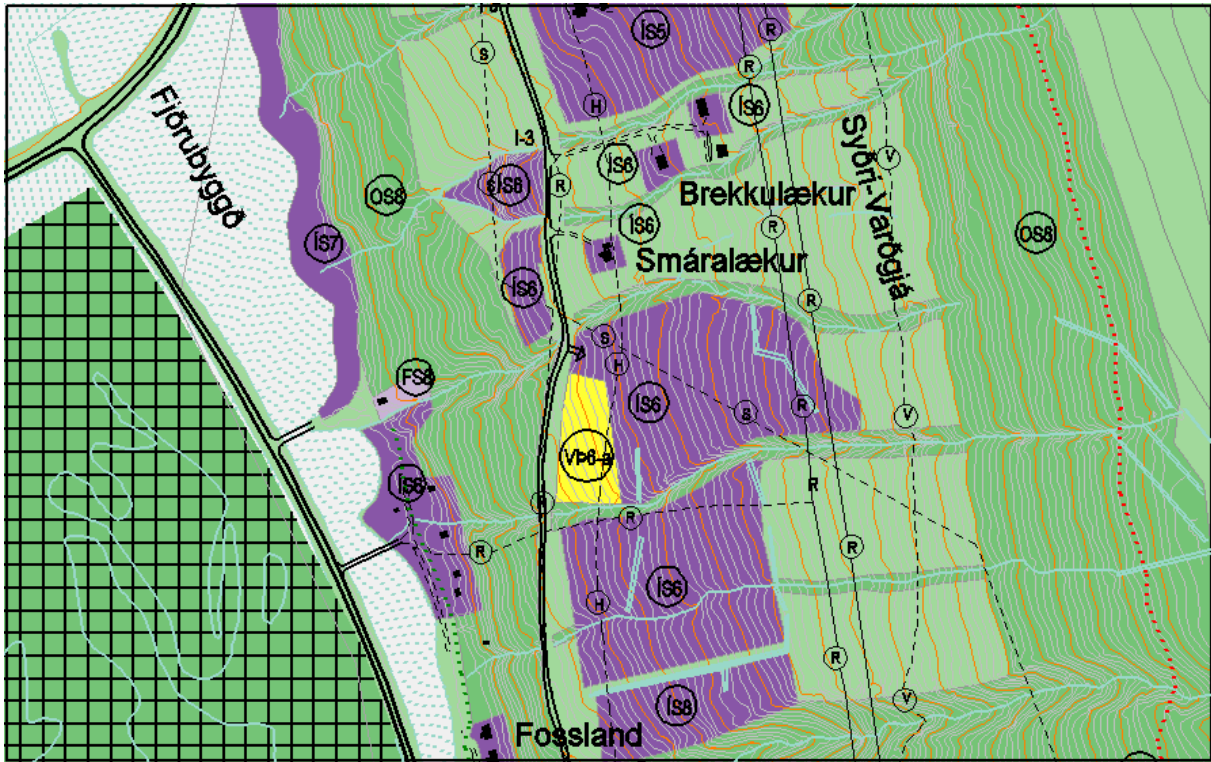
Gildistaka skipulagsins er því auglýst hér með en næstu tveir upprættir sýna breytinguna.



Mynd 10. ÍS6 fyrir breytingar

Mkv. 1:10.000

<sup>15</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi  
Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005 – 2025 – Viðauki með breytingum



Mynd 11. ÍS6 og VP6a eftir breytingar

Mkv. 1:10.000

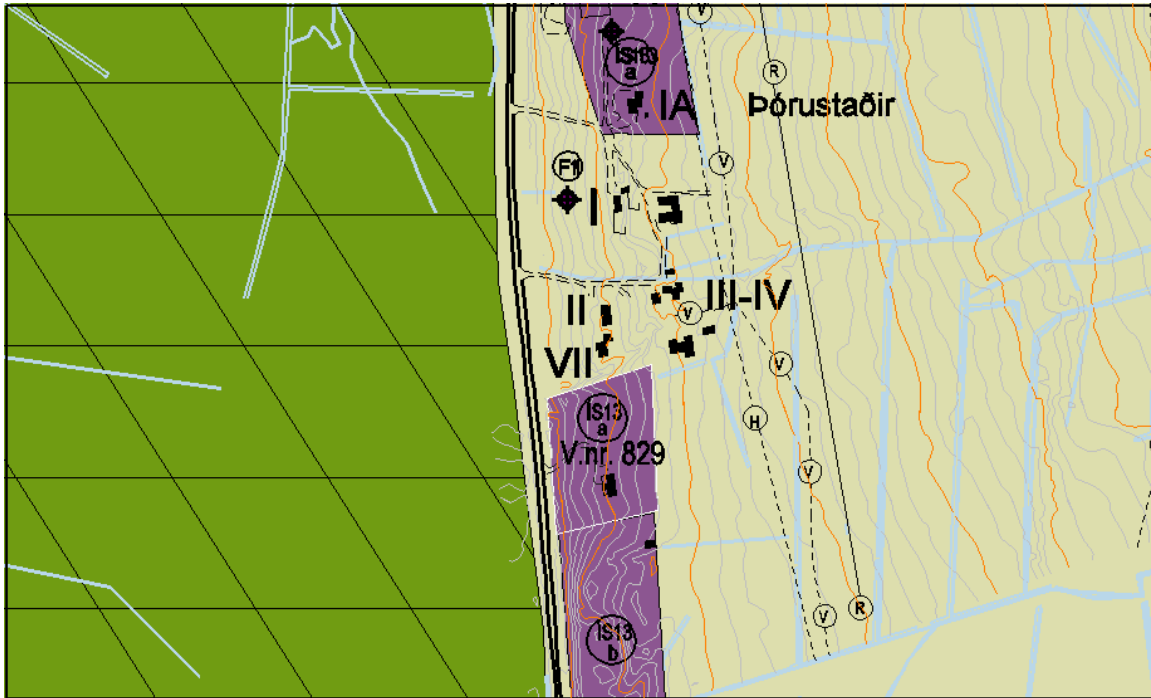
### 2.9.8 1211027 - Kaupangshverfi - Þórustaðir II, íbúðarsvæði 13-a

Á fundi sveitarstjórnar 11. desember 2012 var samþykkt að minnka íbúðarsvæði 13-a í landi Þórustaða II úr 2,33 ha í 2.870 m<sup>2</sup>.<sup>16</sup>

Um óverulega breytingu á aðalskipulagi er að ræða.

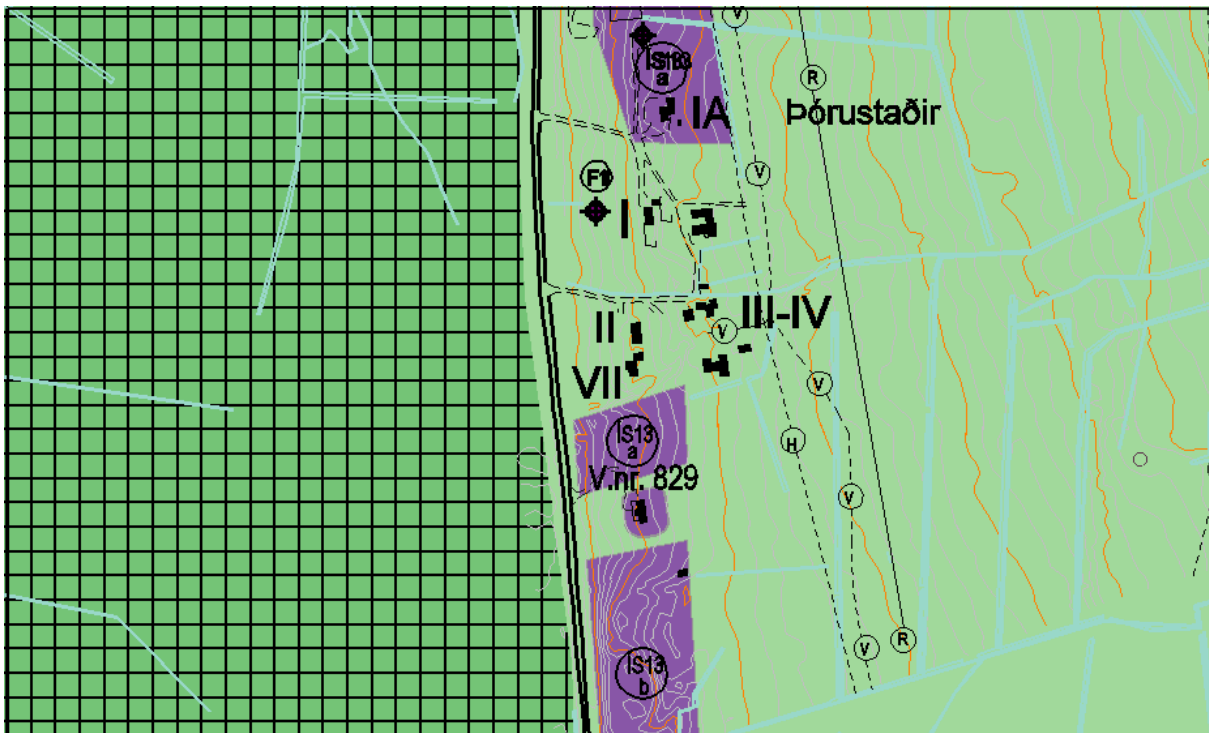
Rökin fyrir samþykktinni eru þau að ekki sé þörf fyrir eins stóra lóð fyrir íbúðarhúsið og fyrirhugað var og því gengur landið til baka undir landbúnaðarlandið að Þórustöðum 2. Breytingin hefur ekki mikil áhrif á einstaka aðila og hefur einungis áhrif á lítið svæði.

<sup>16</sup> Breyting frá gildandi aðalskipulagi



Mynd 12. Íbúðarsvæði 13-a fyrir breytingar

Mkv. 1:10.000



Mynd 13. Íbúðarsvæði 13-a eftir breytingar

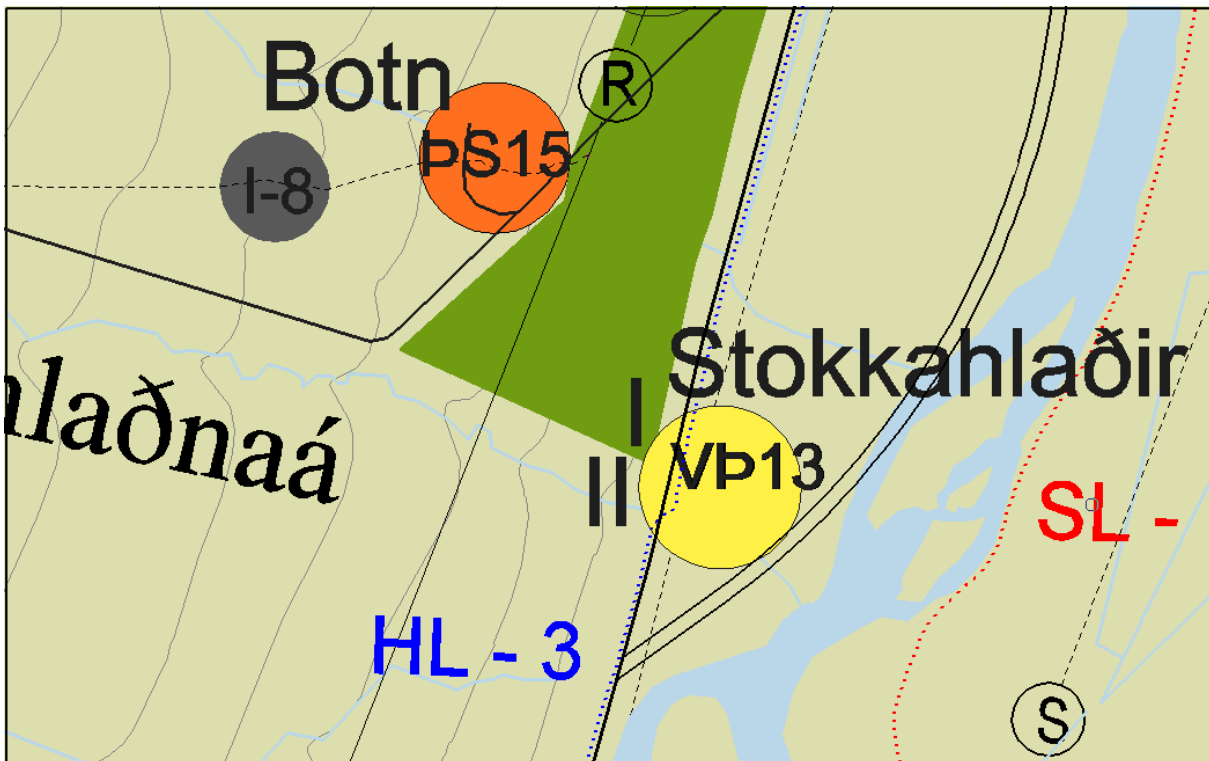
Mkv. 1:10.000

### 2.9.9 1102018 Stokkahlaðir VP13.

Á fundi skipulagsnefndar 13. ágúst 2013 var samþykkt að breyta aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar þannig að á þjónustusvæði VP13 verði útvíkkað þannig að í stað núverandi texta: „Á Stokkahlöðum (VP13) er bílapartasala, vélaverktaka og lítið vélaverkstæði.“ komi textinn:

Þar verði enn fremur heimilt að reisa allt að tveim byggingum norðan ár undir geymslu- og þjónustuhúsnæði.

Afgreiðsla skipulagsnefndar var samþykkt á fundi sveitarstjórnar 4. sept. 2013 og er breytingin á aðalskipulagi því auglýst hér með.<sup>17</sup>



Mynd 14. VP13 við Stokkahlaðir

Mkv. 1:10.000

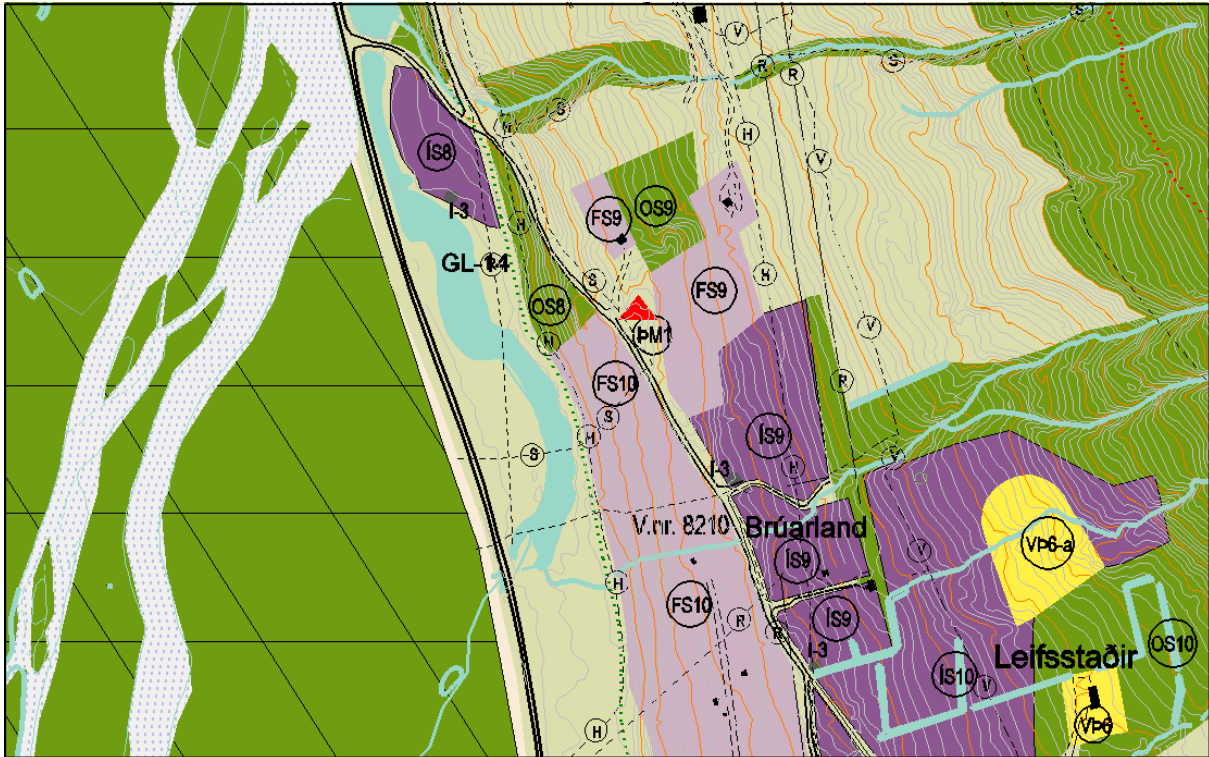
<sup>17</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi  
Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005 – 2025 – Viðauki með breytingum

### 2.9.10 1102018 – Álfaslóð, hluti af frístundasvæði FS9 færð undir íbúðarsvæði ÍS9.

Á fundi skipulagsnefndar 13. mars 2014 var tekið fyrir erindi um að breyta skilgreiningu lóðar hússins Álfaslóðar úr frístundasvæði í íbúðarsvæði. Lóðin liggur að íbúðarsvæði að sunnan og austan og telur skipulagsnefnd að lóðin uppfylli öll skilyrði sem gerð eru til íbúðarsvæðis.

Sveitarstjórn samþykkti tillögu skipulagsnefndar á fundi sínum 20. mars 2013, sem óverulega breytingu á aðalskipulagi því hún hefði lítil áhrif á einstaka aðila og nær einungis til lítils svæðis.

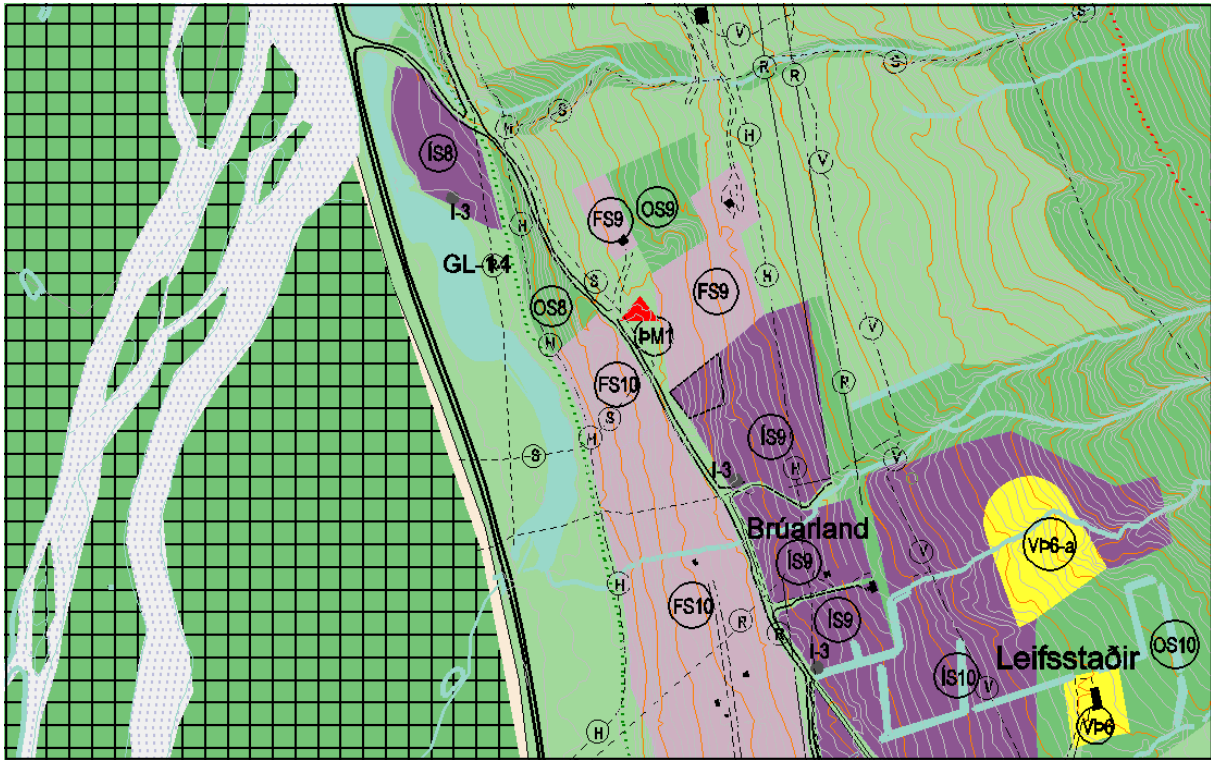
Breytingin nær til frístundasvæðis FS9 og íbúðarsvæðis ÍS9. Frístundasvæði FS9 minnkar úr 4,52 ha. í 4,48 ha. og fækkar fyrirhuguðum frístundahúsum úr 7 húsum í 6 og íbúðarsvæði ÍS9 stækkar úr 6,06 ha. í 6,1 ha. og fjölgar íbúðarhúsum úr 24 í 25.<sup>18</sup>



Mynd 15. ÍS9 og FS9 fyrir breytingar

Mkv. 1:10.000

<sup>18</sup> Breyting á gildandi aðalskipulagi  
Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005 – 2025 – Viðauki með breytingum



Mynd 16. ÍS9 og FS9 eftir breytingar

Mkv. 1:10.000

### 3 Vinnureglur um deiliskipulag og breytingar á aðalskipulagi

#### 3.1 Gerð deiliskipulags

Landeigandi sem óskar eftir að gera tillögu að deiliskipulagi fyrir íbúðarbyggð eða aðra starfsemi á landi sínu skal senda skriflega umsókn til sveitarstjórnar um heimild til að hefja skipulagsvinnuna. Vinnuferlið er nánar tilgreint í grein 7.2 í Greinargerð I með gildandi aðalskipulagi.

Vakin er athygli á því að innheimt er fyrir skipulagsvinnu í samræmi við gjaldskrá sem byggir á þeirri meginreglu að aðili sem óskar eftir breytingu á skipulagi skuli greiða þann kostnað sem breytingin hefur í för með sér.

Deiliskipulagi skal skilað á tölvutæku formi og skal m.a. skilað uppdrætti á AutoCad eða Microstation formi til að auðvelda lagfæringar á grunnögnum.<sup>19</sup>

#### 3.2 Breytingar á aðalskipulagi

Landeigandi sem óskar eftir að gera tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi skal senda skriflega umsókn til sveitarstjórnar um slíka breytingu.

<sup>19</sup> Nýmæli

Vakin er athygli á því að innheimt er fyrir skipulagsvinnu í samræmi við gjaldskrá sem byggir á þeirri meginreglu að aðili sem óskar eftir breytingu á skipulagi skuli greiða þann kostnað sem breytingin hefur í för með sér.

Deiliskipulagi skal skilað á tölvutæku formi og skal m.a. skilað uppdrætti á AutoCad eða Microstation formi til að auðvelda lagfæringar á grunngögnum.<sup>20</sup>

Stefnt er að því að á vefsíða sveitarfélagsins verði hægt að sjá landnotkunarflokka aðalskipulags eins og þeir eru á hverjum tíma.<sup>21</sup>

## 4 Vinnureglur um framkvæmdaleyfi

### 4.1 Umsókn um framkvæmdaleyfi

Allar framkvæmdir sem teljast meiriháttar, hafa áhrif á umhverfið og breyta ásjón þess skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Óheimilt er að hefja slíkar framkvæmdir nema fyrir liggja samþykki sveitarstjórnar.

Framkvæmdir sem geta verið háðar framkvæmdaleyfi, eru meðal annars eftirfarandi: Nýir vegir og enduruppbygging vega, stígar, efnistaka, breytingar á árfarvegi, borun eftir heitu eða köldu vatni, breytingar lands með jarðvegi svo sem efnislosun, landmótun, nýræktun skóga eða skógareyðing, endurheimt votlendis, framræsing lands, framkvæmdir á tjaldsvæðum, golfvöllum og öðrum svæðum til íþróttaiðkunar og framkvæmdir til að leggja óræktað land eða lítt snortið svæði undir þaulnýttinn landbúnað, þó ekki þeim hluta slíkra framkvæmda sem háð eru byggingarleyfi.

Sækja skal um framkvæmdaleyfi til sveitarstjórnar, sem metur hvort framkvæmd sé framkvæmdaleyfisskyld og gefur út framkvæmdaleyfi þegar við á.

Vinnuferlið er nánar tilgreint í grein 7.2 í Greinargerð I með gildandi aðalskipulagi.

Vakin er athygli á því að innheimt er fyrir útgáfu framkvæmdaleyfis og eftirlit.

## 5 Umhverfisskýrsla

### 5.1 Inngangur

Hér á eftir er í stuttu máli tekið saman hvaða áhrif einstakar breytingar hafa á umhverfi sitt. Í kaflaheitum er tilvísun í þann kafla greinargerðarinnar sem fjallar um skipulagsbreytinguna.

#### 5.1.1 Lágmarksfjarlægðir, kafli 2.3.2

Með nýju ákvæði um lágmarksfjarlægðir íbúðar- og orlofshúsasvæða frá útihúsum er ætlunin að minnka óæskileg umhverfisáhrif vegna útihúsa. Opnað er á möguleika á undanþágum sem er ætíð háð samþykki allra þinglýstra eigenda og er það ákvæði hugsað til að tryggja að óæskileg áhrif á umhverfi verði samþykkt.

---

<sup>20</sup> Nýmæli

<sup>21</sup> Nýmæli



Áhrifin eru metin jákvæð.

#### **5.1.2 Gatnagerð, kafli 2.3.3**

Sett eru viðmið um lágmarkskröfur til gatnagerðar. Þar eru m.a. hámarkshallar, breiddir o.þ.h. Áhrifin geta verið þau að breyta þurfi stærra landsvæði heldur en annars væri, en á móti kemur meira öryggi og betri undirbúningur.

Áhrifin eru metin óviss.

#### **5.1.3 Stök íbúðarhús, kafli 2.4**

Skilgreindur er heildarfjöldi stakra íbúðarhúsa- og eða frístundahúsalóða. Ákvæðið er til að taka af vafa og frekar takmarkandi varðandi fjölda stakra húsa. Í kaflanum er einnig fjallað um lágmarksgögn sem skila þarf inn með umsókn.

Áhrifin eru metin jákvæð.

#### **5.1.4 Svæði fyrir frístundabyggð, kafli 2.5**

Gefinn er möguleika á undanþágum frá fjarlægðarmörkum sem er ætíð háð samþykki allra þinglýstra eigenda og er það ákvæði hugsað til að tryggja að óæskileg áhrif á umhverfi verði samþykkt.

Áhrifin eru metin óviss.

#### **5.1.5 Stök frístundahús, kafli 2.6**

Gefinn er möguleika á undanþágum frá fjarlægðarmörkum sem er ætíð háð samþykki allra þinglýstra eigenda og er það ákvæði hugsað til að tryggja að óæskileg áhrif á umhverfi verði samþykkt. Í kaflanum er einnig fjallað um lágmarksgögn sem skila þarf inn með umsókn.

Áhrifin eru metin óveruleg.

#### **5.1.6 Aðstöðuhús, kafli 2.7**

Settar eru reglur um aðstöðuhús, sem er viðbót við gildandi aðalskipulag. Með reglunum er skilgreint hvernig skuli farið með umsóknir um aðstöðuhús.

Áhrifin eru metin jákvæð.

#### **5.1.7 Gámar, kafli 2.8**

Settar eru reglur um stöðuleyfi fyrir gáma, sem er viðbót við gildandi aðalskipulag. Með reglunum er skilgreint hvernig skuli farið með umsóknir um gáma.

Áhrifin eru metin jákvæð.

### **5.1.8 Hrafnagilshverfi verði 30 km hverfi, kafli 2.9.1**

Settar voru reglur um að allt hverfið yrði 30 km hverfi, en áður hafði einungis hluti hverfisins verið skilgreint sem 30 km hverfi.

Áhrifin eru metin jákvæð.

### **5.1.9 Hálendisvegir og slóðar, kafli 2.9.2**

Skilgreining hálendisvega er lagfærð til samræmis við raunveruleikann. Slóðarnir eru að mestu leyti á lítt grónum söndum og melum.

Áhrifin eru metin óveruleg.

### **5.1.10 Syðra-Laugaland efra, kafli 2.9.3**

Landnotkunarflokkur hefur verið breytt þar sem skrifstofa sveitarfélagsins var til húsa og hafinn rekstur veitingastaðar. Mikil fjarlægð er í næstu nágrenna.

Áhrifin eru metin óveruleg.

### **5.1.11 Nafni Reykárhverfis breytt í Hrafnagilshverfi, kafli 2.9.4**

Nafni Reykárhverfis var breytt í Hrafnagilshverfi.

Áhrifin eru metin óveruleg.

### **5.1.12 Umferð um reið og gönguleiðina yfir Bíldsárskarð, kafli 2.9.5**

Umferð vélknúinna ökutækja hefur verið bönnuð um reið- og gönguleiðina yfir Bíldsárskarð. Á þessari leið hefur borið á slóðum eftir vélhjól sem vatn hefur síðan getað runnið eftir.

Áhrifin eru metin jákvæð.

### **5.1.13 Reiðvegur – Héraðsleið 2, kafli 2.9.6**

Héraðsleið 2 hefur verið færð frá Miðbraut og norðar í votlendið sem bæði Miðbraut og nýja leiðin fer eftir. Reiðleiðin fer eftir skurðbökkum sem fyrir voru en hafa verið hækkaðir upp. Einhver mjög tímabundin truflun er á fulglalífi.

Áhrifin eru metin óveruleg.

### **5.1.14 Syðri-Varðgjá, hluti af íbúðarsvæði ÍS6 breytt í verslunar og þjónustusvæði VP6-a, kafli 2.9.7**

Hluta af íbúðarsvæði ÍS6 er breytt þannig að þar kemur í staðinn verslunar- og þjónustusvæði sem verði með blöndu af ferðaþjónustu og íbúðarbyggð. Breytingin mun ekki hafa veruleg áhrif á umhverfið og umfang svæðisins er lítið, eða um 1,17 ha. Ný aðkoma kemur inn á Veigastaðaveg og mun það hafa áhrif á íbúa í nágrenninu.

Áhrifin eru metin óviss.

#### 5.1.15 Kaupangshverfi - Þórustaðir II, íbúðarsvæði 13-a, kafli 2.9.8

Íbúðarsvæði ÍS13-a er minnkað úr 2,33 ha. í 0,03 ha og landið gengur til baka sem landbúnaðarland.

Áhrifin eru metin jákvæð.

#### 5.1.16 Stokkahlöðir VP13, kafli 2.9.9

Verslunar og þjónustusvæðið að Stokkahlöðum er víkkað út og leyft að byggja allt að tveim byggingum norðan ár undir geymslu- og þjónustusvæði.

Áhrifin eru metin óviss.

#### 5.1.17 Álfaslóð, hluti af frístundasvæði FS9 færnt undir íbúðarsvæði ÍS9, kafli 2.9.10

Skilgreiningu einnar lóðar er breytt úr frístundasvæði í íbúðarsvæði.

Áhrifin eru metin óveruleg.

## 6 Afgreiðsla skipulagsins

### 6.1 Auglýsing skipulagstillögu

### 6.2 Kynning og auglýsing

Skipulagslýsing fyrir þennan viðauka við aðalskipulag fór í kynningu 14. mars 2013 og þar segir að ætlunin væri að yfirfara og lagfæra gildandi aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar þar sem landnotkunarflokkar verða uppfærðir miðað við þær breytingar sem orðið hafa á aðalskipulagi síðan það var staðfest og lagfæra texta og gera hann skýrari þar sem reynslan hefur sýnt að þörf sé á því.

Athugasemd kom frá Skipulagsstofnun um að lýsingin væri misvísandi varðandi hver væri tilgangurinn með endurskoðun aðalskipulagsins og breyta þyrfti lýsingunni og auglýsa aftur.

Í stað þess að fara þá leið var umræðu haldið áfram um hvað þyrfti að endurskoða og endurbæta og í þessari greinargerð og verður nú látið á það reyna hvort ekki fáist heimild til auglýsingar á breytingu aðalskipulagsins.

Umsóknir um nýja staði fóru til umsagnar Veiðimálastofnunar og Sverris Thorstensen. Í framhaldi af því var bætt við nýjum efnistökusvæðum og fallið frá hugmyndum um efnistöku á öðrum.

Tillagan verður því send Skipulagsstofnun 11. apríl og óskað eftir heimild til auglýsingar.

Hugmyndin er þá að auglýsa breytingu á aðalskipulagi með 6 vikna auglýsinga- og athugasemda fresti og halda jafnframt kynningu á skipulagi á auglýsingatímanum.