



ESPILAUT Í EYJAFJARÐARSVEIT

Deilskipulag

19.04.2023



Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

f.h. Eyjafjarðarsveitar

Lýsing deiliskipulags var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

Deiliskipulagstillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____

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

UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

102215-001-V01-DSK

HÖFUNDUR

Margrét M. Róbertsdóttir

RÝNT

Ingibjörg Sveinsdóttir

SAMÞYKKT

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	4
1.1	Markmið	4
1.2	Skipulagsgögn	4
2	FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR	5
2.1	Svæðisskipulag	5
2.2	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030	6
2.3	Fornminjar	7
2.4	Náttúruvá	7
3	DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR	8
3.1	Lóð og byggingarheimildir	8
3.2	Vegir og bílastæði	8
3.3	Veitur og sorp	8
4	ALMENNIR SKILMÁLAR	10
4.1	Hönnun og upprættir	10
4.2	Mæliblöð	10
4.3	Regnvatn	10
4.4	Frágangur lóða og umgengni	10
4.5	Brunavarnir	10
5	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
6	SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ	12
6.1	Skipulagsferlið	12

1 INNGANGUR

Sett er fram nýtt deiliskipulag fyrir nýja lóð úr landi Espihóls (L152587) í Eyjafjarðarsveit, sem fær heitið Espilaut. Deiliskipulagið mun ná yfir um 1,4 ha svæði sem tekur til nýju lóðarinnar með aðkomu frá Eyjafjarðarbraut um afleggjara sem er sameiginlegur með Espiholti, Espilundi og fleiri bæjum. Gerð verður grein fyrir nýjum lóðarmörkum, byggingum og aðkomuvegi.

Samhliða nýju deiliskipulagi verður Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030 breytt samhliða sem felur í sér að skilgreint verður nýtt íbúðarsvæði þar sem nú er skilgreint landbúnaðarsvæði.

1.1 Markmið

Helstu markmið með gerð deiliskipulags eru að afmarka nýja lóð, byggingarreit og skilgreina byggingarskilmála og nýja aðkomu að svæðinu.

1.2 Skipulagsgögn

Skipulagsuppdrætti eru unnir á grunni loftmyndar frá Loftmyndum ehf, kortagrunnum frá IS50v frá LMÍ og Landeignaskrá HMS.

Deiliskipulagsgögn eru unnin í hnitakerfinu ISN93. Skipulagsgögn eru eftirfarandi:

- Deiliskipulagsuppdráttur í mkv. 1:1.500.
- Skýringaruppdráttur.
- Greinargerð þessi með skipulags- og byggingarskilmálum.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Deiliskipulagssvæðið er um 1,4 ha að stærð. Landið er algróið og óraskað en umhverfis svæðið hefur verið byggt á lóðum, tún verið ræktuð og trjám verið plantað og hallar landið að mestu til austurs. Ekki hefur verið gerð flokkun á landbúnaðarlandi í Eyjafjarðarsveit en áætla má að nýja lóðin teljist ekki sem gott landbúnaðarland þar sem lóðin er ekki hluti af ræktuðu landi og er að hluta til á mel.

Aðkoma að svæðinu er af Eyjafjarðarbraut vestri (nr. 821) um núverandi aðkomuveg, Víðigerðisveg (nr. 8330). Gerð verður ný aðkoma að skipulagssvæðinu frá Víðigerðisvegi.

Espihóll er upprunajörðin sem Espilaut verður stofnuð úr. Á upprunajörðinni er mjólkurbú og er túnrækt fyrir býlið beggja megin við Eyjafjarðarbraut og nær upp að fjallsrótum. Úr jörðinni hafa lóðirnar Espilundur og Espiholt verið stofnaðar.



MYND 1 Yfirlitsmynd af svæðinu - skipulagssvæðið er merkt með rauðum hring.

2.1 Svæðisskipulag

Í gildi er Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012 – 2024. Í stefnu um byggðarþróun og byggðarmynstur eru eftirfarandi markmið:

- Stefnit er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.
- Stefnit er að hagkvæmu byggðarmynstri.
- Ekki gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra þéttbýlisstaða.

- Eyjafjörður skal vera eitt atvinnusvæði.

Eftirfarandi markmið fyrir landnotkun eru:

- Landnýting skal vera í samræmi við landkosti þannig að tryggt verði svo sem kostur er að land sem vel er fallið til búvöruframleiðslu verði varðveitt til slíkra nota.

2.2 Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030

Jörðin er skilgreind sem landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi. Breyting verður gerð á skipulaginu þar sem nýtt íbúðarsvæði verður skilgreint fyrir lóðirnar ofan við Eyjafjarðarveg.

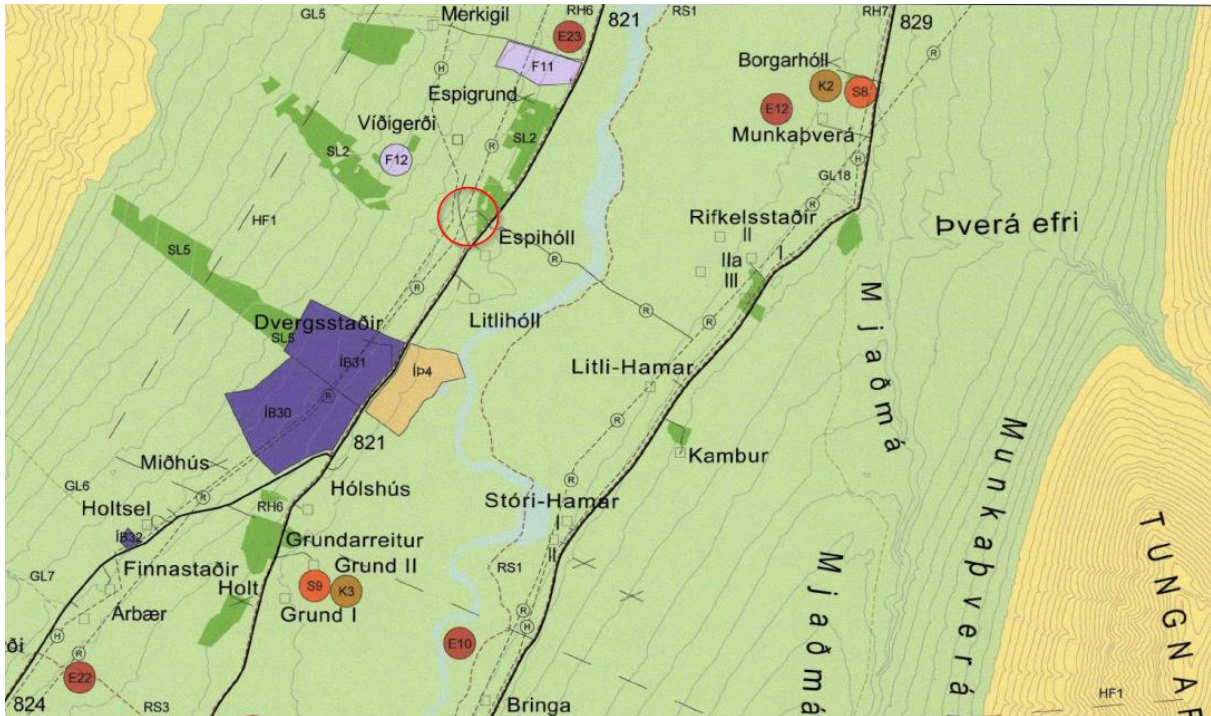
Í aðalskipulaginu eru eftirfarandi markmið og heimildir fyrir landbúnaðarsvæði:

- Byggingar stakra íbúðarhúsa verða ekki leyfðar á jörðum þar sem skilgreind íbúðarsvæði hafa verið heimiluð.
- Litið er á gott landbúnaðarland sem auðlind og taka ákvæði aðalskipulagsins mið af því. Leitast skal við að haga nýtingu góðs landbúnaðarlands í samræmi við meginmarkmið jarðlaga þannig að ekki verði skertir möguleikar til þess að nýta landið til búvöruframleiðslu í framtíðinni.
- Við skiptingu bújarða breytist landnýting ekki.
- Unnt er að heimila þrjár byggingarlóðir samtals fyrir íbúðarhús eða frístundarhús á hverri bújörð án deiliskipulags. Þar með taldar lóðir sem þegar hafa verið samþykktar.

Í aðalskipulagi eru eftirfarandi skilmálar heimilaðir fyrir íbúðarsvæði:

- Stefnt er að eflingu Eyjafjarðarsveitar á öllum sviðum og að hún sameini kosti dreifbýlis og þéttbýlis.
- Tekið verði tillit til náttúrulegra aðstæðna umhverfis við skipulag íbúðarsvæða og við hönnun húsa verði slíkra sjónarmiða gætt.
- Á íbúðarsvæðum verði fyrst og fremst gert ráð fyrir einbýlishúsum eða litlum fjölbýlishúsum (par- og raðhúsum). Samræmis verði gætt varðandi heildarásýnd hvers svæðis fyrir sig. Einnig verði hugað að heildarsamræmi innan hverfanna.
- Tengivegir að nýjum íbúðarsvæðum þurfa að þola þá auknu umferð sem þeim fylgir. Sveitarstjórn skal hafa samráð við Vegagerðina um að hún tryggi að vegakerfið sé í samræmi við breyttar aðstæður, enda getur það verið ein meginforsenda þess að uppbyggingin eigi sér stað. Sveitarstjórn getur látið fresta byggingarframkvæmdum á skipulögðum íbúðar- eða frístundarsvæðum ef viðkomandi tengivegur er ekki talinn anna þeirri auknu umferð sem af framkvæmdunum leiðir.
- Veitur; neyslu- og hitaveita og þá sérstaklega frárennsli og hreinsun þess þarf að vera í samræmi við uppbyggingu íbúðarsvæðanna. Vegna frárennslis verði þessi mál leyst með uppsetningu rotþróa, þar sem því verður við komið, en ella verður að koma fyrir viðurkenndum hreinsibúnaði sem gegnir sama hlutverki.
- Uppbygging íbúðarsvæða skal vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

Aðalskipulagsbreytingin og deiliskipulagstillagan verða í samræmi við Svæðisskipulag Eyjafjarðar í breytingu á aðalskipulagi verður skilgreint íbúðarsvæði fyrir þær tvær lóðir sem búið er að skipta úr jörðinni, auk nýju lóðarinnar. Fyrirhuguð uppbygging mun ekki skerða möguleika upprunajarðarinnar til landbúnaðarframleiðslu. Svæðið er ekki hluti af ræktanlegu svæði en getur nýst til beitar. Skilmálum fyrir íbúðarsvæði verður fylgt þar sem byggt verður einbýlishús og verða vegir og veitur samnýttar núverandi byggð. Deiliskipulag er í samræmi við stefnu í breyttu aðalskipulagi.



MYND 2. Hluti af Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2010-2022. Skipulagssvæðið er innan rauða hringinsins.

2.3 Fornminjar

Skráning fornminja hefur farið fram í Eyjafjarðarsveit og engar þekktar minjar eru innan skipulagssvæðis.

Finnist áður ókunnar minjar ber að tilkynna fundinn til Minjastofnunar svo fljótt sem auðið er skv. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðhelgað svæði umhverfis fornminjar er 15 m skv. 22. gr. laganna.

2.4 Náttúruvá

Helsta náttúruvá í sveitarfélaginu er vegna flóða úr Eyjafjarðará og vegna ofanflóða. Skipulagssvæðið er ekki á skilgreindu hættusvæði.

3 DEILSKIPULAGSSKILMÁLAR

Nýtt deiliskipulag mun taka til um 1,4 ha svæðis sem afmarkast af nýrri lóð sem tekin er úr landi Espihóls. Skipulagssvæðið er á bújörð Espihóls ofan við Eyjafjarðarveg. Áætlað er að skilgreina lóð á svæðinu fyrir íbúðarhús.

3.1 Lóð og byggingarheimildir

Afmörkuð er 13.414 m² lóð fyrir nýtt íbúðarhús og bílskúr. Hámarks nýtingarhlutfall lóðar er allt að 0,02. Mænishæð íbúðarhúss getur verið allt að 6,0 m. Mænisstefna er frjáls en gæta skal samræmis á milli bygginga. Leitast skal við að láta mannvirki falla vel að landi.

Lóðamörk eru sýnd á deiliskipulagsupprætti ásamt stærð lóðar. Upplýsingar á deiliskipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nánari upplýsingar um lóðamörk, málsetningu lóðar og lóðastærð eru á mæliblaði. Ef misræmi er gildir mæliblað. Má vera að lóðarblöð sem gerð verða vegna einstakra nýrra lóða verði ekki nákvæmlega eins og afmörkunin á upprætti með deiliskipulaginu. Rétt er að taka fram að deiliskipulag getur ekki hróflað við eða ráðstafað eignarréttindum manna nema að undangengnum samningi eða eftir atvikum eignarnámi, séu talin skilyrði til þess.

3.2 Vegir og bílastæði

Aðkoma að lóðinni verður frá Eyjafjarðarbraut um afleggjara sem er sameiginlegur með Espiholti, Espilundi og fleiri bæjum. Bílastæði verða innan byggingarreits.

3.3 Veitur og sorp

Fráveita

Staðsetning hreinsivirkja er sýnd á upprætti til leiðbeiningar en endanleg staðsetning verður ákvörðuð á hönnunarstigi. Tryggja skal gott aðgengi að hreinsivirkjum til tæmingar. Gerð og staðsetning skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, lög um hollustuhætti og mengunarvarnir. Um fráveitu gildir reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, með síðari breytingum.

Neysluvatn

Um neysluvatn gildir reglugerð 536/201 með síðari breytingum. Vatnsveita verður sameiginleg með nærliggjandi bæjum.

Hitaveita

Heitt vatn verður fengið frá hitaveitu Eyjafjarðarsveitar. Gert er ráð fyrir því að lagnir muni fylgja vegum innan skipulagssvæðisins.

Rafmagn

Gert er ráð fyrir að hús tengist dreifikerfi RARIK og leitast við að lagnir fylgi vegum sem og ljósleiðari.

Sorp

Í eða við byggingar skal vera aðstaða til flokkunar og geymslu sorps. Gera skal ráð fyrir þremur sorp-ílátum. Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Staðsetning og frágangur skal vera þannig að aðgengi sé gott. Sorphirða fer eftir reglum sveitarfélagsins hverju sinni.

4 ALMENNIR SKILMÁLAR

4.1 Hönnun og uppdrættir

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lóðamörk, stærð lóðar, byggingarreit, innkeyrslu inn á lóð og kvaðir ef einhverjar eru.

4.3 Regnvatn

Bent er á þann kost að veita vatni af húspökum og hörðu yfirborði við hús beint niður í jarðveginn. Koma má fyrir malarpúða undir yfirborði sem getur tekið við yfirborðsvatni. Notast má við hefðbundnar þakvatnslagnir við að beina vatninu að malarpúðanum.

4.4 Frágangur lóða og umgengni

Öllu jarðraski skal haldið í lágmarki við uppbyggingu á svæðinu svo sem við byggingu húsa, gerð göngustíga og vega. Þess skal gætt að spilla ekki eða raska landi að óþörfu. Landeigandi skal halda landi sem snyrtilegustu svo engin hættu stafi af búnaði eða munum innan þess né sé öðrum til ama.

4.5 Brunavarnir

Lóðin er innan starfsvæðis Slökkviliðs Akureyrar og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Þar sem veitukerfi anna ekki nægu slökkvivatni skal tryggja aðgengi að því s.s. með safntanki, borholu og/eða góðu aðgengi slökkvibíla að yfirborðsvatni. Brunavarnir, s.s. stærð og staðsetning tanks eða borholu, verða unnar í samráði við Eldvarnaeftirlit Slökkviliðs Akureyrar og skal magn slökkvivatns, s.s. stærð tanks, miðast við brunaálag bygginga.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Meta skal líkleg áhrif af fyrirhuguðum framkvæmdum á aðliggjandi svæði og einstaka þætti áætlunarinnar sjálfrar, eftir því sem við á, skv. gr. 5.4. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Matinu er ætlað að upplýsa um möguleg áhrif af stefnu skipulagsins og finna leiðir til að draga úr mögulegum neikvæðum umhverfisáhrifum. Umhverfisáhrif geta verið jákvæð, neikvæð, óveruleg/engin eða óviss.

Deiliskipulagstillaga er í samræmi við stefnu í svæðis- og aðalskipulagi. Því verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum af stefnu deiliskipulagstillögunnar en ekki um samanburð valkosta að ræða.

Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

TAFLA 1. Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030. <ul style="list-style-type: none"> Í Eyjafjarðarsveit skal viðhöfð góð umgengni, þannig að frágangur og lausafé sé ekki lýti á umhverfi og ásýnd lands. 	Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030. <ul style="list-style-type: none"> Í Eyjafjarðarsveit skal viðhöfð góð umgengni, þannig að frágangur og lausafé sé ekki lýti á umhverfi og ásýnd lands. 	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
Samfélag <i>Íbúápróun.</i>	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030. <ul style="list-style-type: none"> Stefnt er að eflingu Eyjafjarðarsveitar á öllum sviðum og að sveitarfélagið sameini kosti dreifbýlis og þéttbýlis. Fjölgun íbúa í sveitarfélaginu verði ekki undir landsmeðaltali. 	Stuðlar stefnan að fjölgun íbúa og mögulega kynslóðaskiptum á jörðinni?

Stefna deiliskipulagsins fellur vel að skilmálum í aðalskipulagi. Byggð verður upp nýtt íbúðarhús. Staðsetning mannvirkja er í góðum tengslum við núverandi byggingar og nýtir sömu aðkomu og veitur. Áhrif af uppbyggingunni eru talin hafa jákvæð áhrif á samfélagið.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Deiliskipulagstillaga verður kynnt og auglýst í samræmi við gr. 5.6 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Sérstaklega verður óskað eftir umsögnum um deiliskipulagstillögu frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin

6.1 Skipulagsferlið

Deiliskipulagstillaga verður auglýst og kynnt skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

