



EYJAFJARÐARSVEIT

YTRI-VARÐGJÁ - ÍBÚÐARSVÆÐI

DEILISKIPULAG



SKIPULAGSLÝSING - 22.08 2023

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 1. MGR. 30. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Landslag ehf. er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir 16,2 ha íbúðarsvæði í landi Ytri-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit. Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja 30-40 íbúðarhús með aðkomu frá Veigastaðavegi.

Skipulagssvæðið samanstendur af tveimur landeignum:

- L232519. Ytri-Varðgjá. Stærð = 1,5 ha.
- L232364. Ytri-Varðgjá 2. Stærð = 14,7 ha.

Þá er innan svæðisins 27 m² lóð fyrir rofahús Rarik (L228808).

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi. Lögð verður áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og langhalli vega verði eins lítt og kostur er og verða skilmálar settir varðandi slíkt í deiliskipulagi.

Allt skipulag fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, deiliskipulags í þessu tilfalli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið nær yfir 16,2 ha svæði í landi Ytri-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit. Svæðið afmarkast af Veigastaðavegi í vestri og nær þaðan um 300 m til austurs upp í Vaðlaheiði, að Laxárlínu 1. Skipulagssvæðið liggur að landamörkum við Austurhlíð í norðri og að landamörkum við Syðri-Varðgjá í suðri.

Sunnarlega innan skipulagssvæðisins er bæjartorfan Ytri-Varðgjá sem samanstendur af íbúðarhúsi og nokkrum útihúsum en aðkomuvegur er að bæjartorfunni frá Veigastaðavegi. Mögulegt er að núverandi hús víki af svæðinu við skipulag íbúðarbyggðar en einnig er mögulegt að núverandi hús verði skipulögð inn í fyrirhugaða byggð. Í nánd við Veigastaðaveg norðan aðkomuvegar að bæjartorfunni er 27 m² lóð rofa- og dreifstöðvar Rarik og er kvöð á skipulagssvæðinu um aðkomu að lóðinni. Þá er kvöð á skipulagssvæðinu að um það liggi háspennustrengur Rarik frá Veigastaðavegi til austurs upp Vaðlaheiði.

Annar aðkomuvegur er inn á skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi norðarlega á svæðinu en um er að ræða þjónustuveg Norðurorku sem liggur í gegnum skipulagssvæðið til austurs og að vatnbóli Norðurorku í Vaðlaheiði. Kvöð er á svæðinu að þjónustuvegur Norðurorku liggi í gegnum svæðið að vatnbólinu. Mögulegt er að við skipulag íbúðarbyggðar verði núverandi þjónustuvegur Norðurorku lagður af en þess í stað verði aðkomuvegur að vatnsbóli um nýja vegi sem liggja munu um skipulagssvæðið.

Meðfram svæðinu austanverðu liggur Laxárlína 1 en gert er ráð fyrir að línan verði tekin niður nú þegar Hólasandslína 3 hefur verið tekin í notkun.

Skipulagssvæðið er með aflíðandi halla frá austri til vesturs og nær frá um 70 – 130 m.y.s. og er landhalli á svæðinu 10-15%.

Í gegnum skipulagssvæðið liggja tveir vel lækjarfarvegir sem eru vel grónir og með trjáþyrpingum. Á hluta svæðisins eru að mestu aflögð tún og ræktarland en á hluta svæðisins eru melar sem er að hluta til eru grónir trjáþyrpingum.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

2.1 Minjar

Gerð hefur verið aðalskráning fornminja fyrir sveitarfélagið, engar þekktar minjar eru innan þess svæðis sem deiliskipulagið tekur til.

Samhliða vinnu við deiliskipulag verður unnin minjaskráning fyrir skipulagssvæðið og verður tekið tillit til þeirrar skráningar í vinnu við deiliskipulag.

3 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæðið er að mestu skilgreint sem *íbúðarsvæði ÍB12* en að litlum hluta sem *skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)*.

Meðfram svæðinu austanverðu liggur Laxárlína 1 (66 kV loftlína) en í greinargerð aðalskipulag kemur fram að línan verði tekin niður þegar Hólasandslína 3 (220 kv loftlína/jarðstrengur) hefur verið tekin í notkun¹.

Í gegnum skipulagssvæðið í stefnu austur/vestur liggur 33 kV jarðstrengur Rarik (frá Hólsvirkjun í Þingeyjarsveit að Rangárvöllum á Akureyri).

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

3.1.1 Íbúðarsvæði (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarbyggð og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu ef því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

| Númer | Heiti | Stærð | Fjöldi íbúða | Lýsing |
|-------|--------------|---------|--------------|--|
| ÍB12 | Ytri-Varðgjá | 17,0 ha | Um 40 | Fjögur íbúðarsvæði, þrjú austan Veigastaðavegar (óbyggð) og eitt vestan hans (byggt að hluta). |

Í greinargerð aðalskipulags eru sérákvæði fyrir íbúðarbyggð í Kaupangssveit ásamt sérákvæðum fyrir nokkur íbúðarsvæði og þar á meðal ÍB12.

Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samræmi við þessi ákvæði.

Sérákvæði fyrir Kaupangssveit:

- Á öllum svæðunum er gert ráð fyrir mun meiri fjölbreytileika lóða heldur en almennt gerist í þéttbýli. Einkenni þéttingarinnar verði þyrpingar takmarkaðs fjölda húsa (klasar) í stað samfellds þéttbýlis.
- Sameiginlegt með þessum íbúðarsvæðum er að tengsl við skógrækt og annan gróður verði ríkuleg og skulu skógarreitir afmarka íbúðarsvæðin.
- Skipulag opinna svæða og ræktun verði á vegum framkvæmdaaðila í samræmi við nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.
- Á þessum svæðum verði fjarlægð á milli byggingarreita eigi minni en 15 m. Fjarlægðir byggingarreita, á milli svæða, verði að lágmarki 50 m.
- Svæðin verði tengd með gönguleiðum eftir því sem aðstæður leyfa og þörf er talin á.

¹ Hólasandslína 3 var tekin í notkun haustið 2022 en Laxárlína 1 stendur enn.

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

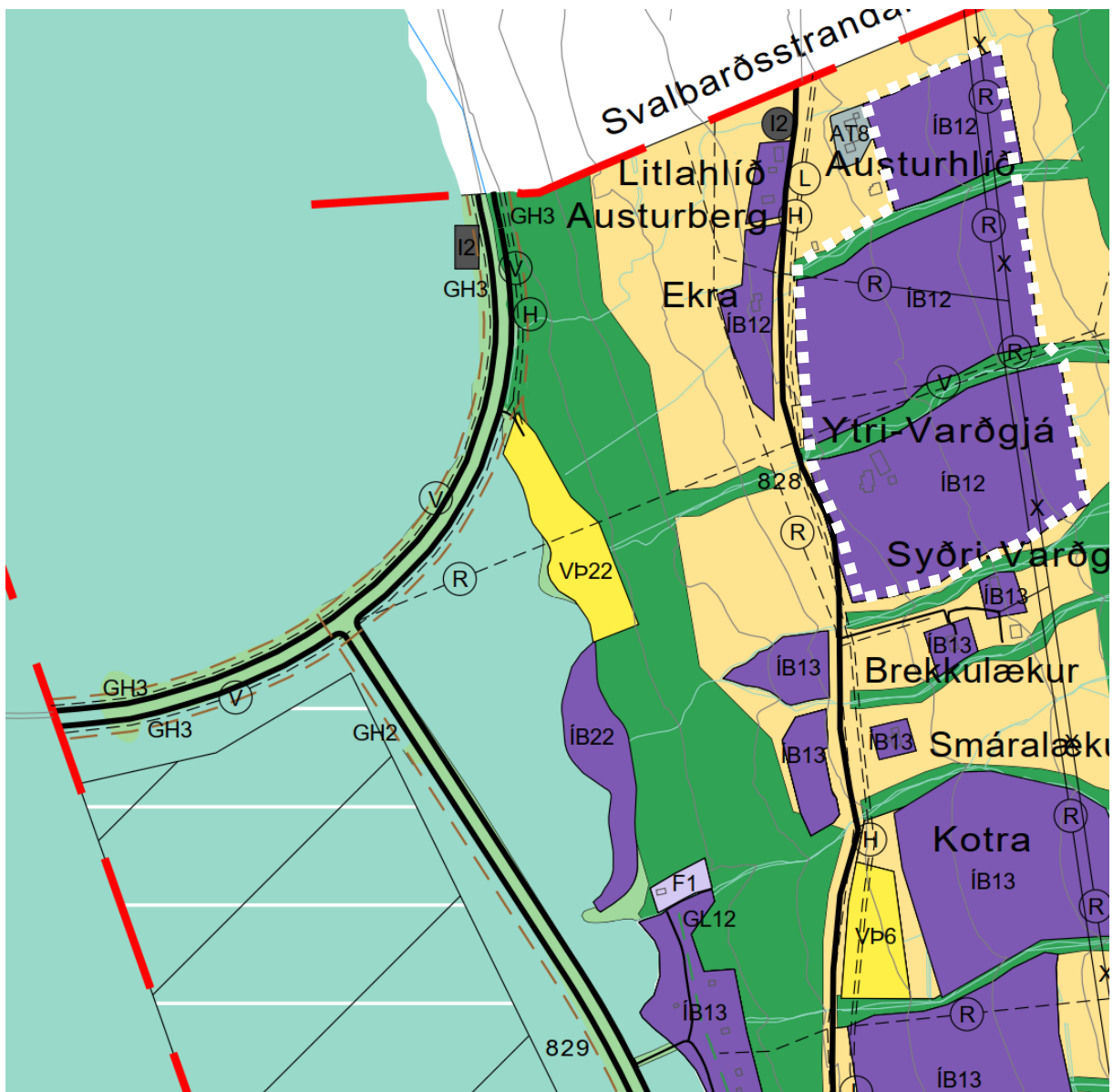
Ofan Veigastaðavegar er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu sem þó er háð annmörkum sökum landhalla. Þar þarf að huga vel að veltengingum við tengiveg, óháð landamerkjum, til þess að fullnægja sem best lágmarkskröfum um öryggi og rekstur m.t.t. vetrarfærðar og fleiri þátta.

- Einkenni hvers svæðis verði þyrping takmarkaðs fjölda húsa (klasa) í stað hefðbundinna húsagatna og þar verði blanda byggðar og skógar.
- Á milli þyrpinganna verði skilið með skjólgróðri (skógrækt) sem myndi eins konar trefil umhverfis og á milli klasanna.
- Umrædd skil verða ekki nákvæmlega skilgreind í aðalskipulagi, heldur ber að líta svo á að þau taki mið af landfræðilegum aðstæðum (t.d. af giljum, grunnum lækjarfarvegum og rindum, tengingum við þjóðveg, halla landsins o.s.frv.) og ákvarðist nánar í deiliskipulagi.
- Fjöldi íbúða á hverjum skilgreindum íbúðarreit á aðalskipulagsupprætti skal aldrei vera meiri en 15.
- Við skipulag byggðarinnar verði reynt eins og kostur er að forðast ásýnd hefðbundins þéttbýlisskipulags og „reglustiku“-skipulags.
- Tengingum við þjóðveg verði haldið í lágmarki og tengingar valdar eftir aðstæðum, s.s. eftir halla landsins. Af því kann að leiða að fleiri klasar en ella, jafnvel í landi fleiri en einnar jarðar, þurfi að nota sömu veltengingu.
- Fráveita getur tengst hreinsistöð sem áætlað er að reisa undir brekkunum neðan þjóðveggar 1, norðan Leiruvegar, þegar hún hefur verið byggð.

3.1.2 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. Þar má reisa byggingar tengdar starfseminni, en íbúðir eru ekki heimilar.

Öll skógar- eða skógræktarsvæði í sveitarfélaginu eru sett undir flokkinn skógræktar- og landgræðslusvæði, hvort sem í gildi eru samningar um nytjaskógrækt fyrir svæðin eða ekki. Svæðin á milli íbúðarsvæðanna eru skilgreind sem skógræktarsvæði en ekki er í gildi samningar um nytjaskógrækt á svæðinu.



Mynd 2. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með hvítari punktalínu.

4 Kynning, samráð og ferli

4.1 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagið.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og mun hún liggja frammi á skrifstofu Eyjafjarðarsveitar og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: www.esveit.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnum íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt.

4.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags.

| | |
|--------------------------|--|
| <i>Ágúst 2023</i> | Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun. |
| <i>Sept. – okt. 2023</i> | Unnið að tillögu að deiliskipulagi. Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila. |
| <i>Nóv. – des. 2023</i> | Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur. |
| <i>Janúar 2024</i> | Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af sveitarstjórn. |
| <i>Febrúar 2024</i> | Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda. |