



## ESPILAUT Í EYJAFJARÐARVSVEIT

Skipulagslýsing – Breyting á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar

2018 – 2030 og nýtt deiliskipulag

16.12.2022



## UPPLÝSINGAR

### SKJALALYKILL

---

10215-001-LYS-001-V01

### HÖFUNDUR

---

Margrét Róbertsdóttir

### RÝNT

---

Anna Bragadóttir

## EFNISYFIRLIT

INNGANGUR _____	4
Markmið _____	4
FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR _____	5
Svæðisskipulag _____	5
Aðalskipulag _____	6
Nýtt deiliskipulag _____	7
Fornminjar _____	7
UMHVERFISMATSSKÝRSLA _____	8
SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ _____	9
Skipulagsferlið _____	9

## INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing vegna breytingar á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030 og nýs deiliskipulags fyrir nýja lóð úr landi Espihóls (L152587) í Eyjafjarðarsveit. Landeigandi hyggst byggja jörðina frekar upp, stofna lóðina Espilaut upp úr jörðinni Espihóli og byggja þar nýtt íbúðarhús.

Skipulagsnefnd Eyjafjarðar samþykkti á fundi sínum eftirfarandi bókun:

*Fyrir fundinum liggur erindi undirritað af öllum eigendum Espihóls ehf. að láta deiliskipuleggja íbúðarsvæði fyrir eitt íbúðarhús á bújörðinni Espihóli (L152587) og gera samhlíða því viðeigandi breytingar á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar.*

*Skipulagsnefnd leggur til við sveitarstjórn að erindið sé samþykkt og að málshefjendum sé gert að leggja fram skipulagslýsingu vegna verkefnisins skv. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

*Sveitarstjórn samþykkir samhljóða afgreiðslu skipulagsnefndar og gerir málshefjendum að leggja fram skipulagslýsingu vegna verkefnisins skv. 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

Fyrirhuguð breyting á aðalskipulagi felur í sér að nýtt svæði fyrir íbúðarsvæði verður skilgreint þar sem nú er skilgreint landbúnaðarsvæði.

Deiliskipulagið mun ná yfir 1,5 ha svæði sem tekur til nýju lóðarinnar með aðkomu frá Eyjafjarðarbraut um afleggjara sem er sameiginlegur með Espiholti, Espilundi og fleiri bæjum.

Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að málefnum aðalskipulagsbreytingarinnar og deiliskipulagsins.

### Markmið

Helstu markmið með aðalskipulagsbreytingunni og gerð deiliskipulags eru eftirfarandi:

Skilgreina nýtt íbúðarsvæði í aðalskipulagi

Afmarka nýja lóð fyrir ný mannvirki og skilgreina byggingarskilmála.

Fjölga íbúum í sveitarfélaginu.

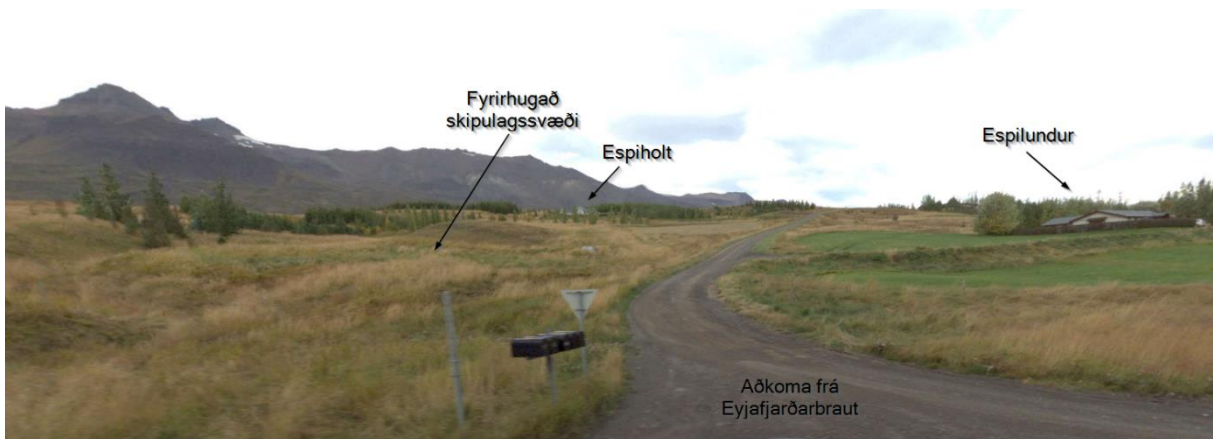
## FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Deiliskipulagssvæðið er um 1,5 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 ferð 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.

Íbúðarsvæðið í aðalskipulagi kemur til með að ná utan um þessar þrjár lóðir sem stofnaðar hafa verið úr upprunalandinu og mun upprunajörðin koma til með að vera áfram á landbúnaðarlandi og mun ekki verða innan íbúðarsvæðisins. Jörðin er neðan við Eyjafjarðarbraut og því ekki samfelldur hluti af þeirri íbúðarþróun sem mun verða ofan við veg. Í nýju deiliskipulagi verður skipulagssvæðið aðeins fyrir nýju lóðina Espilaut.



**MYND 1.** Horft að skipulagssvæðinu frá Espihóli. Mynd: Ja.is.

### Svæðisskipulag

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

- Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.
- Stefnt 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.

### Aðalskipulag

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:

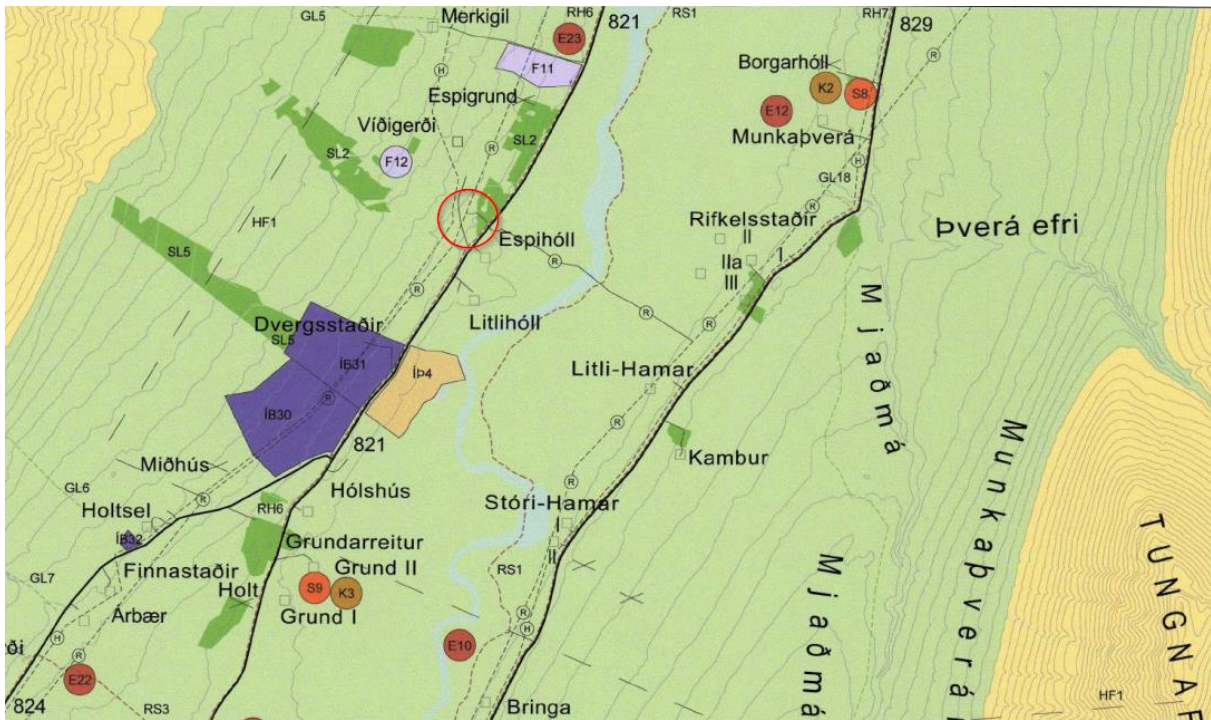
- Byggingar stakra íbúðarhúsa verða ekki leyfðar á jörðum þar sem skilgreind íbúðarsvæði hafa verið heimiluð.
- Litið er á gott landbúnaðarland sem auðlind og taka ákvæði aðalskipulagsins mið af því. Leitast skal við að haga nýtingu góðs landbúnaðarlands í samræmi við meginmarkmið jarðlaga þannig að 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 kost dreifbýlis og þéttbýlis.
- Tekið verði 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 tryggji 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 heitavatn 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 og Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar, en þar er svæðið skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Breyting á því er í samræmi við ákvæði skipulagsins en þegar er búið að skipta út 2 lóðum úr upprunajörðinni og þarf því að skilgreina íbúðarsvæði fyrir þær lóðir auk nýju lóðarinnar og gera deiliskipulag. 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.



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

## Nýtt deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir skipulagssvæðið. Nýtt deiliskipulag mun taka til 1,5 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. Aðkoma að lóðinni verður frá Eyjafjarðarbraut um afleggjara sem er sameiginlegur með Espiholti, Espilundi og fleiri bæjum. Í deiliskipulagi verður gerð grein fyrir nýjum lóðarmörkum, byggingum og aðkomuvegi. Fyrirhugað er að byggja 250 m<sup>2</sup> íbúðarhús og bílskúr. Settir verða skilmálar fyrir útlit og yfirbragð mannvirkja, aðkomu o.fl. eftir því sem við á.

## Forminjar

Skráningu 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.



## 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 verður í samræmi við stefnu í svæðis- og aðalskipulagi. Því er líklegt að núverandi ástand verði borið saman við heimildir til uppbyggingar skv. aðalskipulagi. Stefna deiliskipulagsins og líkleg áhrif hennar verða metin út frá þáttum í eftirfarandi töflu:

**TAFLA 1.** Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
<b>Land og landslag</b> <i>Landslag.</i> <i>Ósnortið/náttúrulegt yfirbragð.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Jarðvegur – jarðvegsrof.</i> <i>Víðerni.</i> <i>Ásýnd og sjónræn áhrif.</i>	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030. <ul style="list-style-type: none"> <li>Í Eyjafjarðarsveit skal viðhöfð góð umgengni, þannig að frágangur og lausafé sé ekki lýti á umhverfi og ásýnd lands. Undir þetta getur fallið frágangur eftir efnistöku eða annað 12 jarðrask, einnig varðveisla á ökutækjum og stærri vélum. Leitast skal við að tækjum og öðru lausafé sé raðað á snyrtilegan hátt á afmörkuðum svæðum eða fargað á viðeigandi hátt.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á landslag og ósnortið/náttúrulegt yfirbragð svæðisins? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á víðerni? Hefur stefnan áhrif á ásýnd svæðis?
<b>Gróður og dýr</b> <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i>	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030. <p>Í Eyjafjarðarsveit skal viðhöfð góð umgengni, þannig að frágangur og lausafé sé ekki lýti á umhverfi og ásýnd lands. Undir þetta getur fallið frágangur eftir efnistöku eða annað 12 jarðrask, einnig varðveisla á ökutækjum og stærri vélum. Leitast skal við að tækjum og öðru lausafé sé raðað á snyrtilegan hátt á afmörkuðum svæðum eða fargað á viðeigandi hátt.</p>	Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra?
<b>Samfélag</b> <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i>	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018 – 2030. <ul style="list-style-type: none"> <li>Íbúum sveitarfélagsins og ferðamönnum verði sköpuð sem best skilyrði til fjölbreyttrar útivistar</li> </ul>	Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?



## 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

### Skipulagsferlið

Skipulagslýsing og deiliskipulagstillaga verða auglýstar og kynntar skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftirfarandi eru drög að skipulagsferlinu ásamt tímasetningum, birt með fyrirvara um breytingar:

