



LANDSLAG



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2025-2037

Rammahluti - viðauki



Þróun byggðar í Vaðlaheiði

Íbúðarbyggð í dreifbýli norðurhluta Eyjafjarðarsveitar

Maí 2026

Efnisyfirlit

1	Inngangur	4
1.1	Skipulagssvæðið	4
1.2	Staðhættir.....	4
1.3	Markmið	5
1.4	Framfylgd stefnunnar	5
2	Byggð	6
2.1	Markmið	6
2.1.1	Frístundabyggð	6
2.1.2	Íbúðarbyggð.....	6
2.2	Stefna skipulagsins	7
2.2.1	Frístundabyggðir.....	7
2.2.2	Íbúðarbyggðir	7
3	Samgöngur.....	10
3.1	Markmið	10
3.1.1	Vegakerfi.....	10
3.1.2	Stígakerfi.....	10
3.2	Stefna skipulagsins	11
3.2.1	Vegakerfi.....	11
3.2.2	Stígakerfi.....	13
4	Umhverfi.....	16
4.1	Markmið	16
4.1.1	Náttúra	16
4.1.2	Útivistarsvæði.....	16
4.1	Stefna skipulagsins	17
4.1.1	Náttúra	17
4.1.2	Útivistarsvæði.....	17
5	Veitur	20
5.1	Markmið	20
5.1.1	Veitur	20
5.2	Stefna skipulagsins	21
5.2.1	Veitukerfi.....	21

1 Inngangur

Rammahluti aðalskipulags um þróun byggðar í Vaðlaheiði var unnið á árunum 2024-2025 og öðlaðist gildi í ársbyrjun 2026. Viðfangsefni þess var þróun frístunda- og íbúðarbyggðar á svæði sem nær til bæði Svalbarðsstrandarhrepps og Eyjafjarðarsveitar og var skipulagið sett fram sem ein heildstæð stefna beggja sveitarfélaga. Með staðfestingu á nýju aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar verður rammahlutinn viðauki með aðalskipulaginu. Í köflum 2-5 er sett fram stefna rammahluta aðalskipulags um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði.

1.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er afmarkað að austanverðu við 200 m hæðarlínu. Að vestanverðu eru skipulagsmörk meðfram strandlengju og Eyjafjarðarbraut eystri nr. 829. Suðurmörk miða við Kúalæk og Leifsstaði og norðurmörk við sveitarfélagsmörk Svalbarðsstrandarhrepps.

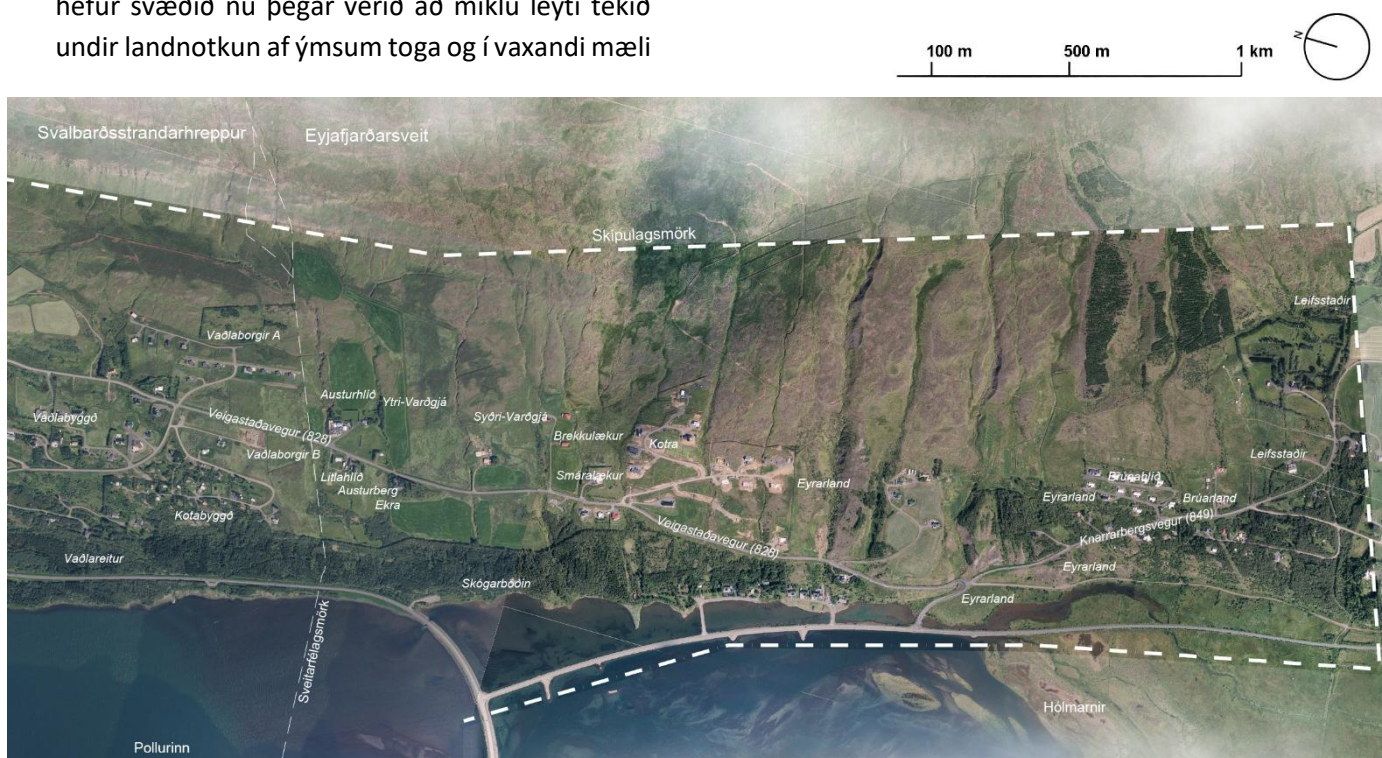
1.2 Staðhættir

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. 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.

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 hlýir 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.

Vestast í skipulagssvæðinu frá strandlengju að Eyjafjarðarbraut eystri er lón sem fellur undir lög um náttúruvernd. Vestan við skipulagssvæðið eru óshólmar Eyjafjarðarár sem eru á náttúru-minjaskrá og undir hverfisvernd.



Mynd 1: Skipulagsmörk í Eyjafjarðarsveit.

1.3 Markmið

Tilgangur með gerð rammahluta aðalskipulags er að leggja fram heildstæða og sameiginlega stefnu tveggja sveitarfélaga um þróun byggðar í Vaðlaheiði til framtíðar. Stuðlað verði að hagkvæmri þróun íbúðarbyggðar í dreifbýli og frístundabyggðar og gætt skuli að umhverfis-sjónarmiðum.

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

Viðfangsefni skipulagsins er skipt í fjóra þemakafla sem fjalla um eftirfarandi:

Byggð

Sett er fram stefna um yfirbragð byggðar.

Samgöngur

Sett er fram stefna um yfirbragð á götumynd byggðar, tengingar milli svæða og stígakerfi.

Umhverfi

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

Veitur

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

1.4 Framfylgd stefnunnar

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði var unnið sem sameiginlegt verkefni Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps og byggir vinnan á sameiginlegri stefnu-mörkun sveitarfélaganna um þróun byggðar í Vaðlaheiði og er svæðið því í skipulagslegu samhengi.

Við endurskoðun aðalskipulags beggja sveitarfélaga er rammahlutinn einungis settur fram sem rammahluti aðalskipulags er varðar landnotkun innan viðkomandi sveitarfélags. Þessi nálgun útilokar því ekki áframhaldandi samráð sveitarfélaganna eða sameiginlega sýn á þróun svæðisins í heild.

Sveitarstjórn 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 2-5.

Í köflum 2-5 er sett fram stefna rammahluta aðalskipulags um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði.

2 Byggð

2.1 Markmið

2.1.1 Frístundabyggð

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

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

2.1.2 Íbúðarbyggð

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

Lögð er áhersla á að umhverfi íbúðarbyggðar styrki lífsgæði íbúa og tryggi 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.

2.2 Stefna skipulagsins

2.2.1 Frístundabyggðir

Hér eru settir fram skilmálar um uppbyggingu frístundabyggðar á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

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 félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit fyrir frístundabyggð. Aðild að slíku félagi er skylda og skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir. Félög lóðarhafa 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 félaga lóðarhafa í samræmi við deiliskipulag, sjá kafla 4.

Uppbygging skal vera í samræmi við stefnu rammahlutans, deiliskipulag og verklagsreglur sveitarfélagsins 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 takmarka neikvæð áhrif á þá byggð sem komin er meðan framkvæmdir eru í gangi.

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

Á landnotkunarreitum þar sem frístundabyggð er víkjandi skal vinna deiliskipulag 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 3.

Lóðir og lóðarstærðir

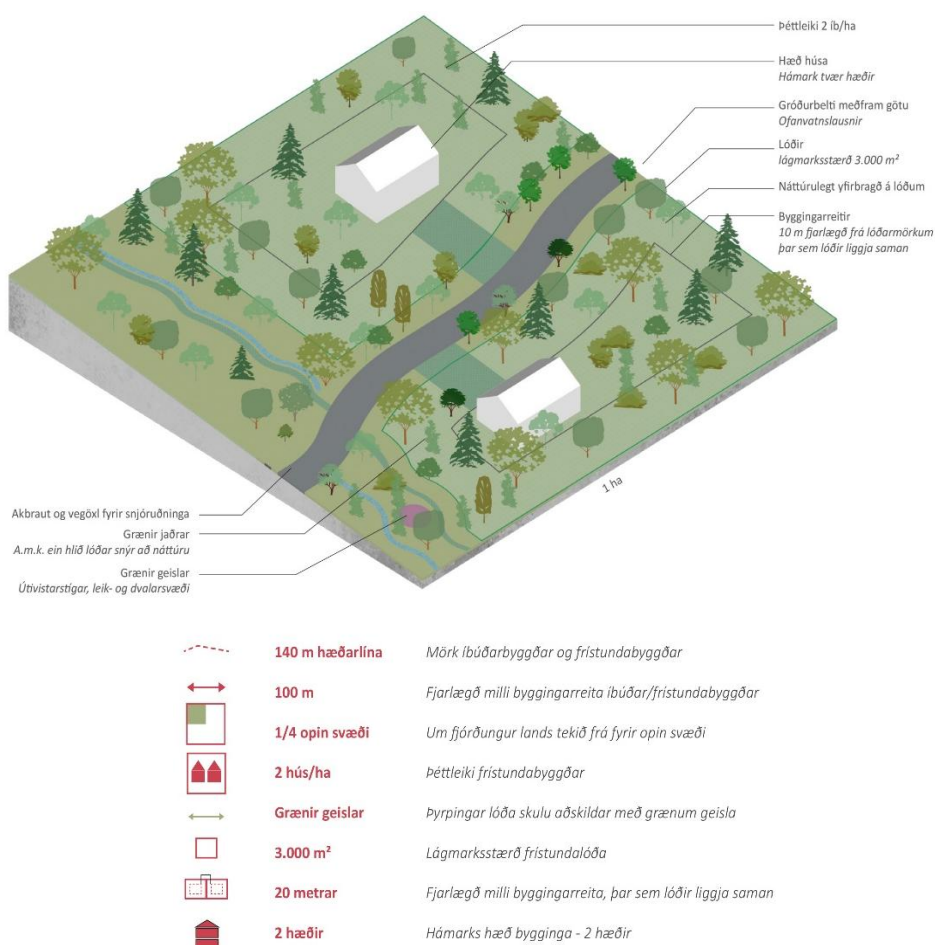
Lóðir skulu vera að lágmarki 3.000 m² að stærð. Að minnsta kosti ein hlið lóðar skal snúa að náttúrulegu umhverfi. Lögð er áhersla á náttúrulegt yfirbragð á lóðum og skal haldið í staðargróður og önnur náttúruleg einkenni. Nánar er fjallað um umhverfi í kafla 4.

Byggingarreitir og fjarlægðir

Fjarlægð á milli byggingarreita skal vera að lágmarki 20 m, þar sem lóðir liggja saman. Frá lóðarmörkum að mörkum næsta landnotkunarreits skal bil vera a.m.k. 15 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. 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.



Mynd 2: Samantekt á skilmálum fyrir frístundabyggðir á skipulagssvæðinu

2.2.2 Íbúðarbyggðir

Hér eru settir fram skilmálar um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á skipulagssvæðinu.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

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 heildarásýnd hvers svæðis fyrir sig.

Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að stofnuð séu félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit fyrir íbúðarbyggð. Aðild að slíku félagi er skylda og skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir. Félög lóðarhafa 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 félaga lóðarhafa í samræmi við deiliskipulag, sjá kafla 4.

Uppbygging skal vera í samræmi við stefnu rammahlutans, deiliskipulag og verklagsreglur sveitarfélagsins 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 takmarka neikvæð áhrif á þá byggð sem komin er meðan framkvæmdir eru í gangi.

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 bíla-umferðar, 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 gistiþjónustu í íbúðarhúsnæði í samræmi við reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gisti- staði og skemmtanahald. Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð. Önnur starfsemi krefst breytingar á landnotkunarflokk í aðalskipulagi.

Þar sem íbúðarbyggðir á skipulagssvæðinu eru í nálægð við búrekstur má búast við einhverra áhrifa t.d. lyktar vegna áburðarnotkunar og búfjárhalds eða umferðar landbúnaðartækja. Ekki er heimilt að vera með landbúnaðarstarfsemi eða húsdýr í íbúðarbyggð. Hæsnahald er heimilt en sækja þarf um leyfi hjá sveitarfélaginu.

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 umvafðir 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 3.

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 4.

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 4.

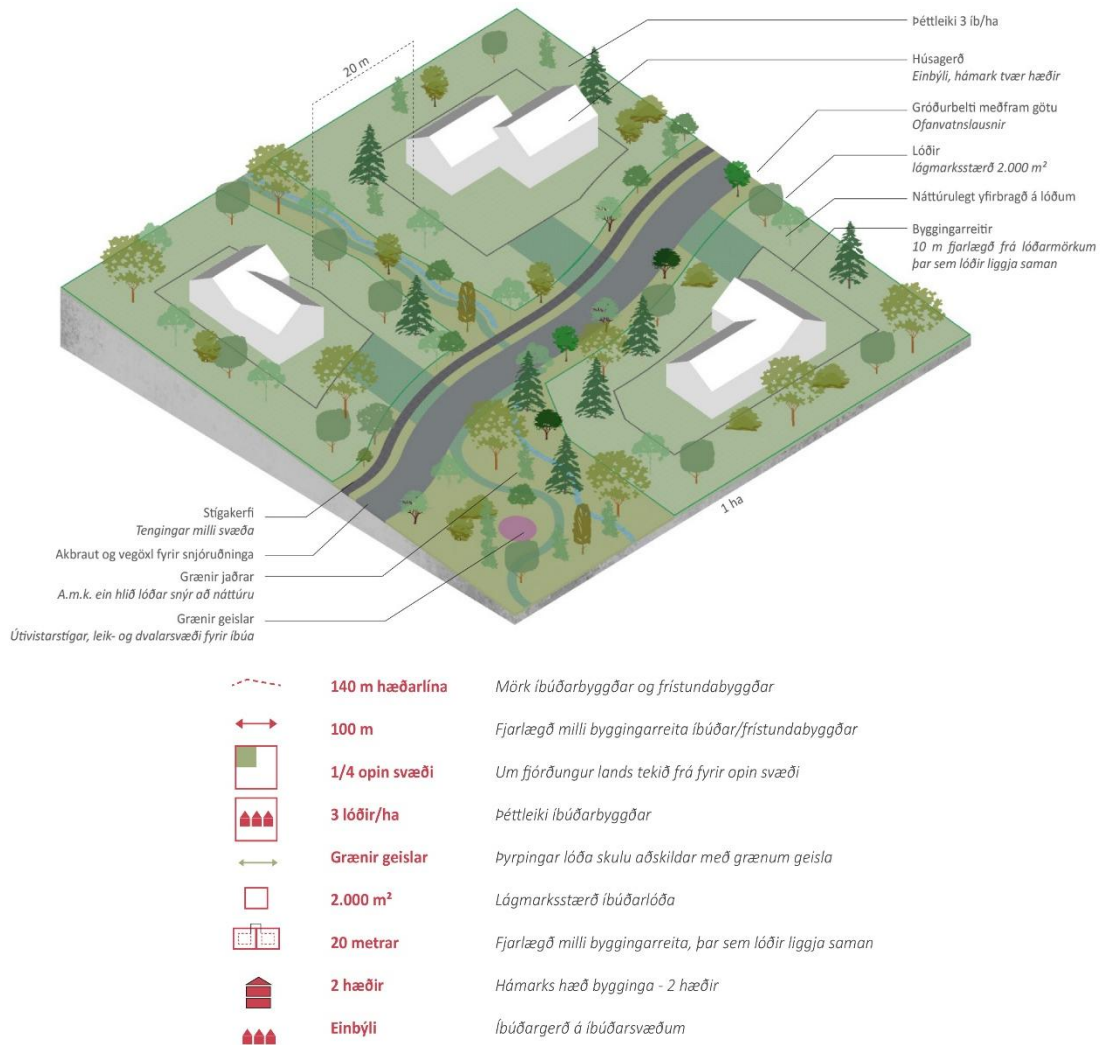
Byggingarreitir og fjarlægðir

Fjarlægð á milli byggingarreita skal vera að lágmarki 20 m, þar sem lóðir liggja saman. Frá lóðarmörkum að mörkum næsta landnotkunarreits skal bil vera a.m.k. 15 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. 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 næstu síðu er skýringarmynd sem lýsir meginatriðum um íbúðarlóðir.



Mynd 3: Samantekt á skilmálum skipulagsins fyrir íbúðarbyggðir.

3 Samgöngur

3.1 Markmið

3.1.1 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 settar verði upp hraðatakmarkandi aðgerðir.

3.1.2 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.

3.2 Stefna skipulagsins

3.2.1 Vegakerfi

Hér eru settir fram skilmálar um vegakerfi sem tengist frístunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu.

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. 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, byggðarhlið 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 tengi- og héraðsvega 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.

Fjarlægð milli bygginga og vega

Samkvæmt ákvæði skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. D-lið, skal ekki staðsetja íbúðir og frístundahús utan þéttbýlis nær stofneða 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.

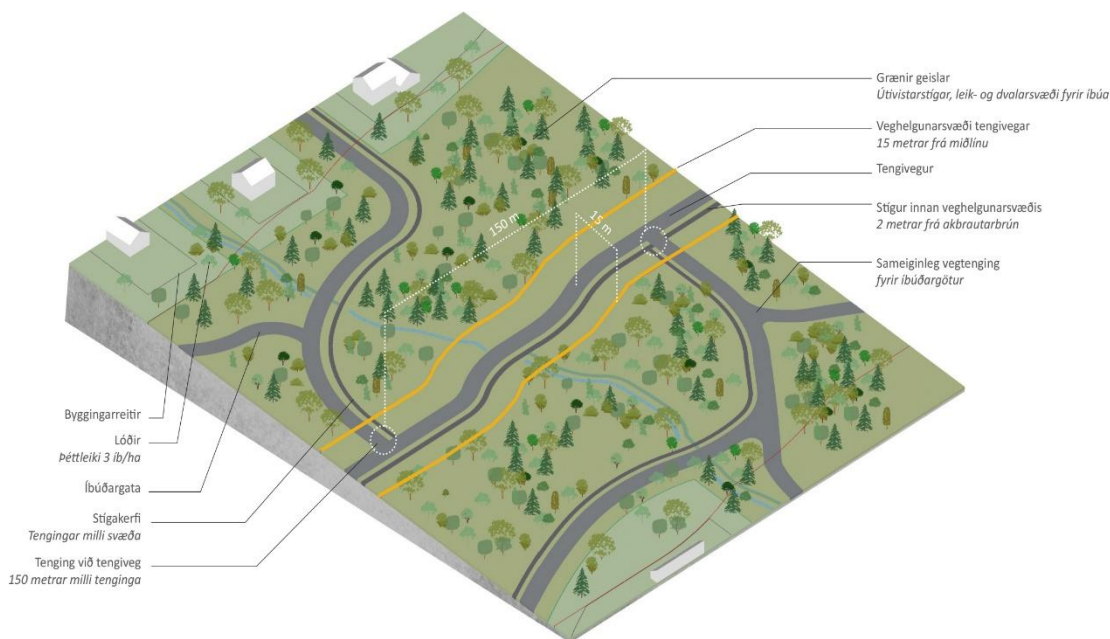
Tengingar

Fjarlægðir milli vegtenginga eru háðar reglum nr. 180/2015 um hönnun þjóðvega sem opnir eru almenningi til frjálsrar umferðar. Óheimilt er að tengja vegi þjóðvegum nema í samræmi við skipulag og að fenginni heimild Vegagerðarinnar. Samkvæmt veghönnunarreglum 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 félög lóðarhafa

Í kafla um frístunda- og íbúðarbyggðir á skipulagssvæðinu kemur fram að kvaðir eru á landnotkunarreiti að stofnuð séu félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu. Félög lóðarhafa 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



Mynd 4: Skýringarmynd um tengivegi og vegamót í íbúðarbyggð.

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

Félög lóðarhafa 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 tonna öxulþunga slökkvibíla.

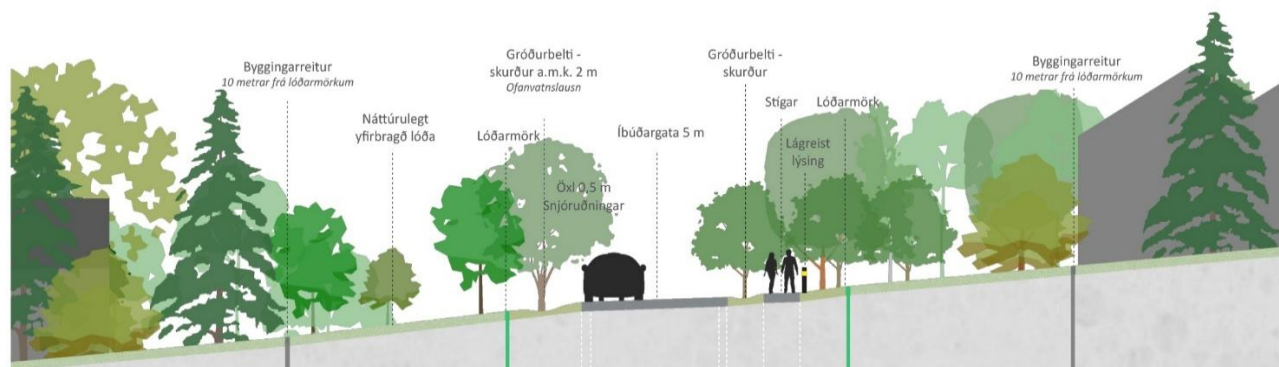
Í botnlöngum skal gera ráð fyrir snúningshaus. Þar sem hættu er á gróðureldum á svæðinu skal skilgreina flóttaleiðir í deiliskipulagi og gera grein fyrir öðrum neyðaráætlunum sem tryggja öryggi fólks í frístunda- og íbúðarbyggðum á skipulagssvæðinu. Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Slökkviliðs Akureyrar 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

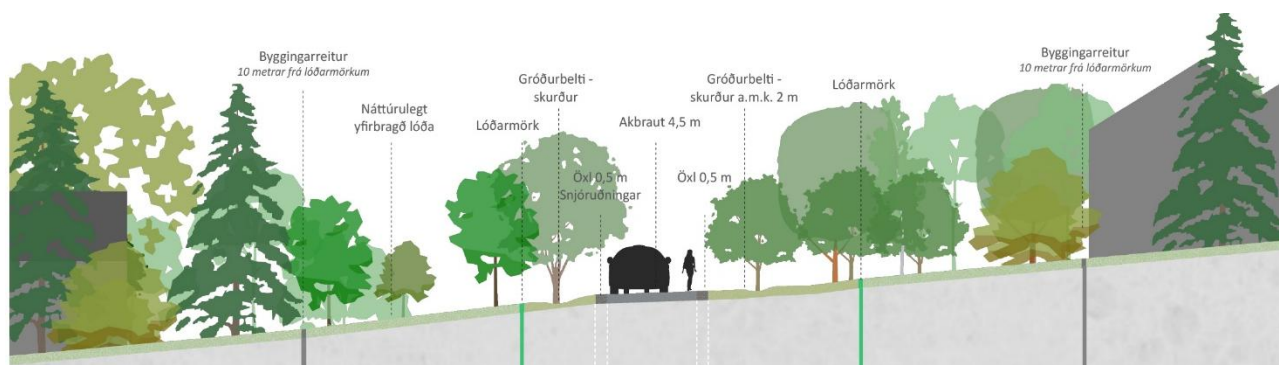
Götur í frístunda- og íbúðarbyggðum skulu hannaðar þannig að þær beri þá umferð sem reiknað er með þ.m.t. á framkvæmdatíma og akstur slökkvibiðfreidda. Undirbygging vega skal vera sterkbyggð þannig vegir þoli vorleysingar og skulu þeir vera uppbyggðir til að safna síður snjó. Vegir skulu fylgja landslagi 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



Mynd 6: Götumynd íbúðargötu.



Mynd 5: Götumynd í frístundabyggð.

Íbúðargötum skulu upplýstir með lágstemmdri og stefnuvirkri götulýsingu til að valda ekki ljósmengun og varð veita myrkurgæði svæðisins. Ljósastaurar skulu vera lágreistir og skal útlit þeirra styrkja yfirbragð götummyndar.

Meðfram akbrautum skal vera a.m.k. 2 m breitt gróðurbelti með náttúrulegu yfirbragði, sem styrkir yfirbragð götummyndar sem byggð í sveit og nýtist sem viðtaki fyrir ofanvatn. Lögð er áhersla á að gróðurbelti valdi hvorki snjósöfnun né hindri vegsýn. Ef um er að ræða héraðsvegi í íbúðarbyggð skal fylgja veghönnunarreglum Vegagerðarinnar.

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 a.m.k. 2 m breitt gróðurbelti með náttúrulegu yfirbragði sem tekur við ofanvatni en lögð er áhersla á að valda hvorki

snjóstöfnun né hindra vegsýn. Ef um er að ræða héraðsvegi í frístundabyggð skal fylgja veghönnunarreglum Vegagerðarinnar.

3.2.2 Stígakerfi

Hér eru settir fram skilmálar um stígakerfi sem tengist frístunda- og íbúðarbyggð á skipulags- svæðinu. Á skipulagsuppráttum aðalskipulags eru eingöngu skilgreindar megingönguleiðir. Félög lóðarhafa 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 stofn-, tengi- og útivistarstíga. Fjarlægðir stofn- og tengistíga frá vegum skal vera í samræmi við Veghönnunarreglur og ef staðsetja þarf þá nær vegum skal sækja um undanþágu til Vegagerðarinnar. Leitað skal samráðs til Vegagerðarinnar um útfærslu og staðsetningu stofn- og tengistíga og um öruggar bveranir.

Stofnstígar

Stofnstígar eru megin samgönguæðar sem tengja saman sveitarfélög. Í aðalskipulagi Eyjafjarðar-sveitar er skilgreind stofnleið göngu- og hjólastíga

meðfram þjóðvegi og Eyjafjarðarbraut eystri. Stofnstígurinn er austan við brautina og látinn fylgja eldri vegi á hluta. Leitað skal samráðs við Vegagerðina um útfærslu og staðsetningu stofnstíga. 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 þegar aðstæður kalla á.

Tengistígur

Í rammahluta þessum eru skilgreindir nýir tengistígur meðfram Veigastaðavegi, Knarrarbergsvegi og Leifsstaðavegi þar sem ekki verður komist hjá að staðsetja stíg innan veghelgunarsvæðis skal stígurinn vera 2 metrum frá akbrautarbrún en sækja skal um undanþágu frá veghönnunarreglum til Vegagerðarinnar.

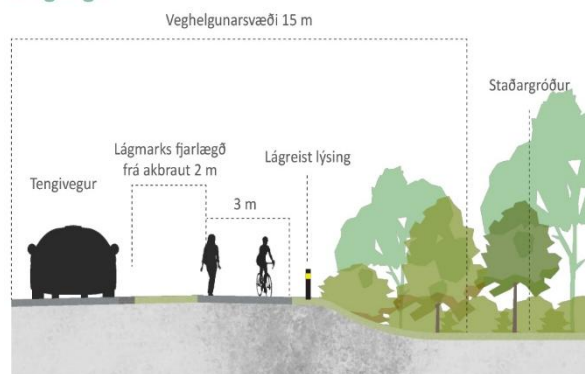
Lágmarksbreidd tengistíga er 3 metrar. Þar sem áætlað er að umferð muni aukast þarf að gera ráð fyrir að hægt sé að aðskilja hjólastíg frá gönguhluta eða breikka þá stíga þegar aðstæður kalla á. Tengistígur skulu vera malbikaðir og heimilt er að hafa lágstemmda og stefnuvirka stígalýsingu. Gera skal ráð fyrir áningarstöðum með reglulegu millibili. Áningarstaðir skulu staðsettir á öruggum stað þar sem er útsýni og náttúrulegt umhverfi.

Útivistarstígur

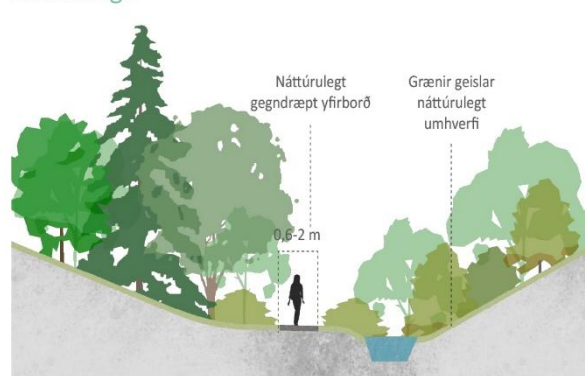
Innan skipulagssvæðis eru í aðalskipulagi þegar skilgreindar megin útivistarleiðir utan þéttbýlis. Í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er skilgreind gönguleið frá Eyrarlandi upp á Vaðlaheiði s.k. Þingmannaleið, leið í gegnum Vaðlaskóg og meðfram gamla veginum neðan Leifsstaðabrúna. Við upphaf útivistarstíga er gert ráð fyrir almennum bílastæðum.

Í rammahluta þessum er sett fram stefna um uppbyggingu stígakerfis innan skipulagssvæðis þ.m.t. útivistarstíga. Á aðalskipulagsuppdraetti eru eingöngu sýndar megin útivistarleiðir utan þéttbýlis en aðrir stígur 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. Útivistarstígur skulu liggja milli aðliggjandi frístunda- og íbúðarsvæða.

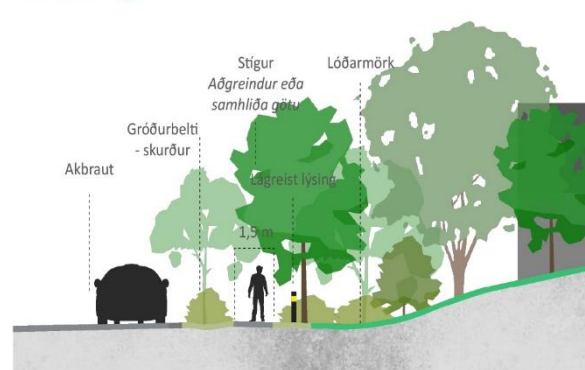
Tengistígur



Útivistarstígur



Almennir stígur



Mynd 7: Umgjörð stígakerfis á skipulagssvæðinu.

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 trjáskurl. Breidd og yfirborðsefni veltur á áætlaðri notkun stíganna. Útivistarstígar geta einnig verið stikaðar 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 gatan sé jafnframt gönguleið en einnig má aðgreina stíga þar sem umferð er mikil.

Almennir stígar eru ekki merktir á aðalskipulags-uppdrætti 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.

4 Umhverfi

4.1 Markmið

4.1.1 Náttúra

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

Lögð er áhersla á að vernda fossa og nánasta umhverfi þeirra að því leyti að sýn að þeim spillist ekki, en fossar njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61 gr. í lögum um náttúruvernd.

Einn foss innan skipulagssvæðisins fellur undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja samkvæmt 61. grein laga um náttúruvernd nr. 60/2013 en það er Merkjafoos í Eyjafjarðarsveit. Fossinn er í lækjarfarvegi á landamerkjum Ytri-Varðgjár og Austurhlíðar og á svæði þar sem ekki er skilgreind íbúðar- eða frístundbyggð.

4.1.2 Útivistarsvæði

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

4.1 Stefna skipulagsins

4.1.1 Náttúra

Hér eru settir fram skilmálar um náttúru sem tengist frístunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Afmörkun annarra landnotkunarreita en frístunda- og íbúðarbyggðar eru í samræmi við aðalskipulag. Ekki er tekin afstaða til stefnu eða afmörkunar um verndarsvæði eða skógræktarsvæði né gerð breyting á þeim í rammahluta þessum.

Skógrækt og náttúra

Vakin er athygli á að innan skipulagssvæðis má finna vistgerðir með hátt verndargildi sem eru á lista Bernarsamningsins yfir vistgerðir sem þarfnast sérstakar verndar.

Eitt af einkennum svæðisins eru gróskumiklir skógarreitir sem skapa náttúrulega umgjörð um vaxandi byggðir og styrkja útivistarmöguleika. Innan svæðisins er Vaðlaskógur sem er skógarreitur með mikið útivistargildi. Umhverfis byggðir í norðurhluta Eyjafjarðarsveitar er landnotkunarreitur fyrir skógræktarsvæði sem tengist með grænum geirum milli fjalls og fjöru og afmarka íbúðarsvæðin á náttúrulegan hátt.

Í rammahluta þessum er gert ráð fyrir að raski á skóglendi verði haldið í algjöru lágmarki. Lóðarhöfum er heimilt að rækta tré á lóðum til yndisauka og skjóls en gæta þarf þess að trjáplöntur varpi ekki skugga á hús og dvalarsvæði aðliggjandi lóða. Taka skal tillit til þess að útsýni frá frístunda- og íbúðarhúsum á aðliggjandi lóðum skerðist ekki vegna trjágróðurs á lóðum.

Ströndin

Samkvæmt 5.3.2.14. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal við afmörkun lóða á svæðum utan þéttbýlis gætt að rými sé fyrir aðkomu að og meðfram vötnum, ám og sjó. Utan þéttbýlis skal ekki reisa mannvirki nær vötnum, ám eða sjó en 50 m. Reitir fyrir íbúðarbyggðir í Fjörubyggð í Eyjafjarðarsveit eru að hluta á landfyllingu og nær vötnum en 50 metrar. Þar skal íbúðarbyggð ekki hindra aðgengi að fjörunni fyrir almenning og

svigrúm skal vera til að leggja stíga, slóðir og dvalarsvæði meðfram fjöruborði.

Hverfisverndarsvæði

Óshólmar Eyjafjarðarar eru á náttúruminjaskrá og undir hverfisvernd vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Afmörkun hverfisverndarsvæðis er vestan við Eyjafjarðarbraut eystri og utan við skipulagssvæði rammahluta þessa. Við uppbyggingu byggðar á skipulagssvæðinu þarf þó að hafa í huga að raska ekki hverfisverndarsvæðinu. Um íbúðarsvæði í Fjörubyggð í Eyjafjarðarsveit gilda sérákvæði um að afrennsli af lóðum, vegum og bílastæðum verði hreinsað eða það tryggt með öðrum hætti að það mengi ekki tjörnina framan byggðarinnar.

Minjasvæði

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja þurfi að fara fram áður en gengið er frá deili- eða aðalskipulagi. Ýmsar fornleifaskráningar hafa verið unnar á svæðinu í tengslum við aðalskipulag, deiliskipulagsgerð og aðrar framkvæmdir innan þess. Sumar af þessum fornleifaskráningum uppfylla ekki skráningarstaðla Minjastofnunar Íslands. Ekki liggur fyrir skráning húsa og mannvirkja innan svæðisins.

Við deiliskipulagsgerð fyrir hvern uppbyggingarreit skulu framkvæmdaraðilar sjá til að gerð sé skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fari Minjastofnun fram á það og skulu deiliskipulagstíllögur koma inn til umsagnar hjá Minjastofnun Íslands.

Aldursfriðuð hús eru á Eyrarlandi (1901) og Syðri-Varðgjá (1920). Skv. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er friðhelgað svæði 100 metra frá friðlýstum fornleifum en friðhelgað svæði um friðaðar minjar er 15 metrar. Vísað er í 24. gr. laga nr. 80/2012 um áður ókunnar fornminjar.

4.1.2 Útivistarsvæði

Hér eru settir fram skilmálar um útivistarsvæði sem tengjast frístunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Líkt og fjallað var um í köflum

2.2.1 og 2.2.2 um frístunda- og íbúðarbyggðir þá skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands verði nýttur fyrir opin svæði sem styrkir útivistarmöguleika íbúa.

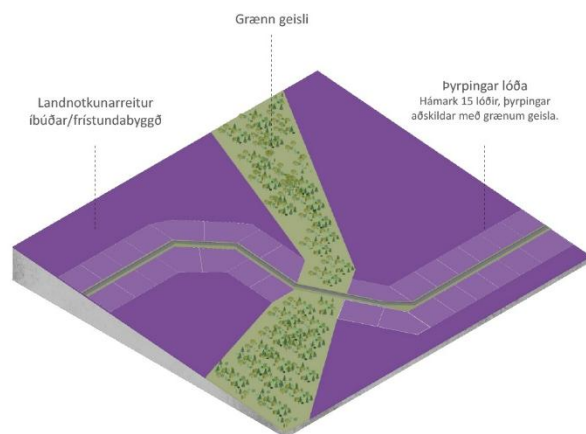
Grænir geislar

Á milli þyrpinga lóða og landnotkunarreita verða skil með gróðri og náttúrulegu umhverfi sem myndi græna geisla og tengingar við náttúru. Grænir geislar styrkja útivistarmöguleika og náttúrulegt yfirbragð svæðisins en eru jafnframt mikilvægur viðtaki ofanvatns á svæðinu sem stuðlar að náttúrulegu ferli vatns.

Staðsetning grænna geisla verður ekki nákvæmlega skilgreind í aðalskipulagi heldur skal taka mið af landfræðilegum aðstæðum svo sem giljum, lækjarfarvegum, skógi og fleira.

Á þeim 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.

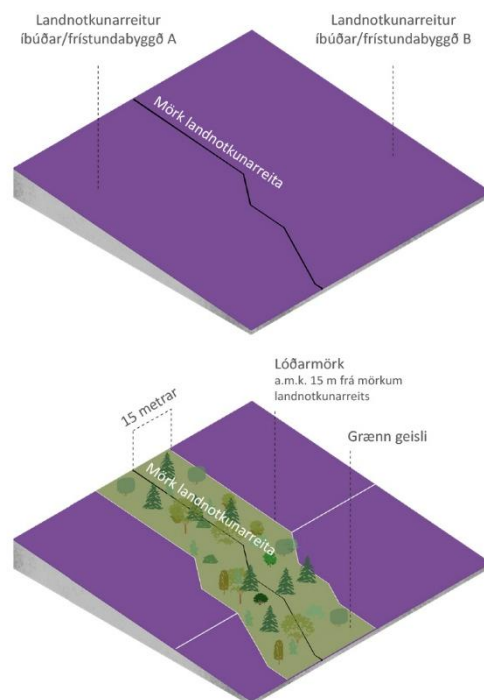
Grænir geislar – þyrpingar lóða



Mynd 8: Grænir geislar milli lóðaþyrpinga.

Á mörkum landnotkunarreita skal vera a.m.k. 15 metra bil frá lóðarmörkum að mörkum næsta landnotkunarreits til að skapa rými fyrir græna geisla milli reitanna. Staðsetning grænna geisla ákvarðast nánar í deiliskipulagi hvers landnotkunarreits.

Grænir geislar – landnotkunarreitir



Mynd 9: Grænir geislar við mörk landnotkunarreita.

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 æfingataeki 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 félaga lóðarhafa í samræmi við deiliskipulag.

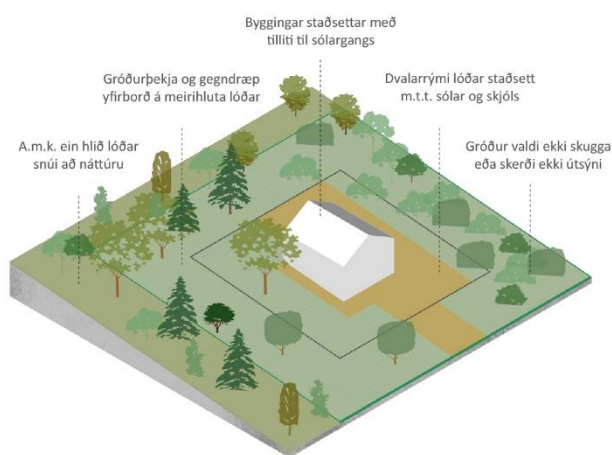
Hönnun lóða

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.

Dvalarsvæði lóða



Mynd 10: Dvalarsvæði á lóðum.

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 3.2.1 og 3.2.2 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 götummynd. Lýsing skal ekki valda glýju og ljósmengun. Útivistarstígar og dvalarsvæði skulu ekki upplýst nema þar sem aðstæður og umferð vegfarenda gefur tilefni til. Útilýsing á einkalóðum svo sem við aðkomu, á byggingar eða lóðir má ekki gefa bjarma yfir á aðliggjandi svæði eða valda glýju og ljósmengun.

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.

5 Veitur

5.1 *Markmið*

5.1.1 *Veitur*

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

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 tryggi tengingar við veitukerfi í samræmi við lög og reglugerðir.

5.2 Stefna skipulagsins

5.2.1 Veitukerfi

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

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

Í rammahluta þessum eru settar kvaðir innan skipulagssvæðis að fyrir hvern landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar skuli stofnað félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu og sem allir lóðarhavar/húseigendur skuli vera aðilar að. Félög lóðarhafa skulu annast uppbyggingu innviða og þjónustu og eru framkvæmdir á kostnað og ábyrgð félaganna. Lögð er áhersla á að framkvæmdar aðilar geri grein fyrir veitukerfum og útfærslum þeirra í deiliskipulagi og tryggi 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. Samráð skal haft við Skógræktarfélag Eyfirðinga ef fara þarf með veitulagnir í gegnum Vaðlaskóg.

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 sameiginlegt hreinsivirki. Í norðurhluta Eyjafjarðarsveitar er skilgreindur landnotkunar-

reitur fyrir sameiginlegt hreinsivirki við ströndina neðan við Vaðlaskóg.

Stefna rammahlutans er að við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar skuli félög lóðarhafa koma upp sameiginlegu hreinsivirki fráveitu og siturlögnum í fullnægjandi stærð eða öðrum viðeigandi sameiginlegum fráveitulausnum. Mælt er til þess að hreinsivirki fráveitu verði sameiginleg fyrir fleiri en einn landnotkunarreit íbúðarbyggðar þar sem því er við komið. 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 siturlögn 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 hreinsivirkja og siturlagna. Tæming rotþroa/hreinsivirkja er gerð skv. kröfum heilbrigðiseftirlitsins og samþykktum 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 rotþróð/hreinsivirkjum 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 skólp-hreinsistöðvum og finna viðtaka fyrir hreinsað skólp.

Á deiliskipulagsstigi skal vera samkomulag á milli landeiganda og sveitarfélags um fyrirkomulag og lagningu fráveitukerfis. Kvöð er á lóðum og jörðum á skipulagssvæðinu að hægt verði að leggja þar fráveitukerfi. Hönnun og lagning fráveitna skal ávallt uppfylla ítrustu kröfur sveitarfélagsins.

Rafveita

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 aðalskipulagsuppdráttum sveitarfélagsins, ofan við núverandi byggð.

Gert er ráð fyrir að auka þurfi afkastagetu dreifikerfis vatns- og hitaveitu vegna uppbyggingar á skipulagssvæðinu. Gerð er krafa um að deiliskipulagstillögur séu sendar Norðurorku til umsagnar og að landeigandi láti fyrirtækinu í té það land sem þörf er á vegna uppbyggingar og viðhalds dreifikerfa á svæðinu sbr. 39. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Almennt er gert ráð fyrir að nýjar stofnlagnir liggi meðfram núverandi stofnlögnum og meðfram stofn-, tengi- og útivistarstígum en einnig getur komið til þess að leggja þurfi stofnlagnir utan þeirra svæða.

Framkvæmdaraðilar skulu gera grein fyrir vatnsöflun og tengingum við vatnsveitu í deiliskipulagi. Norðurorka rekur hitaveitu í sveitarfélaginu og vatnsveitu að hluta til. Þjónustusvæði hitaveitu takmarkast af 125 m.y.s. hæðarlínu og 140 m.y.s. fyrir vatnsveitu. Landeigandi ber kostnað af því að unnt sé að veita vatni hærra í land ef þess er þörf. 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.

