

# EYJAFJARÐARSVEIT

## JÓDÍSARSTAÐIR - ÍBÚÐARSVÆÐI

### BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2018-2030

#### SKIPULAGSLÝSING

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI  
SAMKVÆMT 1. MGR. 30. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

24.10.2023



## 1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Eyjafjarðarsveit er að hefja vinnu við breytingu á aðalskipulagi sveitarfélagsins vegna stækkunar íbúðarsvæðis við Jódísarstaði í Eyjafjarðarsveit, en breytingin er til komin vegna áforma landeiganda að skipuleggja íbúðarbyggð á svæðinu.

Í aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 var gert ráð fyrir umræddu íbúðarsvæði en í vinnslu gildandi aðalskipulags féll þetta svæði út.

Það svæði sem verður deiliskipulagt er bæði það íbúðarsvæði sem þessi breyting nær til og einnig sá hluti núverandi íbúðarsvæðis sem er ódeiliskipulagður.

Skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar samþykkti á fundi sínum 25. september 2023 að hefja vinnu breytinguna.

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð breytingar á aðalskipulagi f.h. Eyjafjarðarsveitar.

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

## 2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Svæðið sem stækkunin nær til er ræktað land norðan bæjartorfunnar við Jódísarstaði og að landamerkjum við Ása. Stærð svæðisins er um 4 ha.



Mynd 1. Afmörkun fyrirhugaðrar stækkunar íbúðarsvæðis, afmarkað með gulri brotalínu.

## **2.1 Minjar**

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

## **3 Skipulagsleg staða**

### **3.1 Aðalskipulag**

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Hér á eftir er umfjöllun í gildandi aðalskipulagi varðandi þá þætti sem við eiga vegna breytingar á aðalskipulagi.

Skipulagssvæðið er á skilgreindu landbúnaðarsvæði en hér á eftir er umfjöllun um landbúnaðarsvæði í greinargerð aðalskipulags:

#### **5.5 Landbúnaðarsvæði (L)**

Landbúnaðarsvæði ná yfir allt land jarða eða lögbýla, sbr. ákvæði jarðalaga og ábúðarlaga um land sem nýtt er til landbúnaðar. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni.

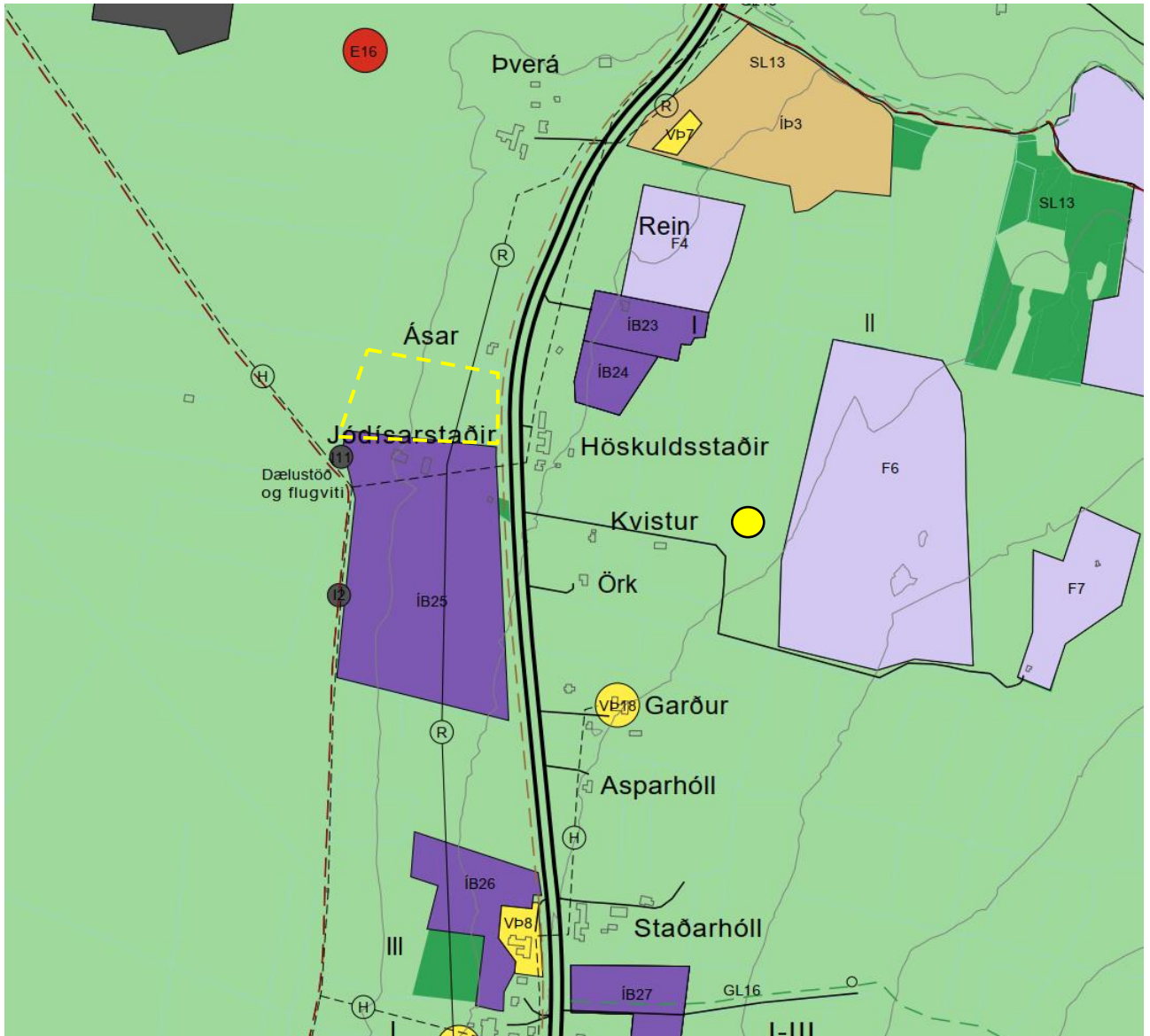
Á skipulagsupprætti er undirliggjandi landnotkun neðan 300 m.y.s. landbúnaðarsvæði með þeirri undantekningu að á þeim jörðum þar sem landbúnaður er að fullu aflagður eru þau svæði sem áður voru landbúnaðarsvæði nú skilgreind sem óbyggð svæði. Með undirliggjandi landnotkun er átt við að ef önnur landnotkun að hefur ekki verið skilgreind eru svæði skilgreind sem landbúnaðarsvæði neðan 300 m.y.s.

### **3.1 Breyting á aðalskipulagi**

Breytingin felst í því að íbúðarsvæðið ÍB25 við Jódísarstaði stækkar til norðurs um 4 ha, inn á svæði sem er í dag skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Íbúðarsvæðið ÍB25 er 13,5 ha að stærð skv. gildandi aðalskipulagi en verður 17,5 ha. Vegna stækkunar svæðisins fjölga íbúðum úr 10 í um 20. Svæðið er í dag byggt að hluta.

Breytingin er til komin vegna áforma landeiganda að skipuleggja íbúðabyggingu á svæðinu.

Almenn ákvæði fyrir íbúðarsvæði og ákvæði fyrir íbúðarsvæði í Staðarbyggð verða óbreytt.



Mynd 2. Hluti séruppdráttar (sveitin – byggð) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Afmörkun fyrirhugaðrar stækkunar íbúðarsvæðis, afmarkað með gulri brotalínu.

#### 4 Áhrifamat

Breyting á aðalskipulagi fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en breyting á aðalskipulagi mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Gerð verður grein fyrir áhrifum breytingar á aðalskipulagi á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

## 5 Kynning, samráð og ferli

### 5.1 Kynning og samráð

Í tengslum við breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast viðfangsefni breytingarinnar.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofa Íslands
- Rarik
- 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](http://www.esveit.is)

Áður en tillaga að breytingu á aðalskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynntar íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnum íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt.

### 5.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi breytingar á aðalskipulagi:

<i>Október 2023</i>	Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun.
<i>Nóvember 2023</i>	Unnið að tillögu að breytingu á aðalskipulagi. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.
<i>Nóv. - des. 2023</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur.
<i>Janúar 2024</i>	Tillaga að breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
<i>Febrúar 2023</i>	Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur 4 vikur til að staðfesta aðalskipulagsbreytinguna og auglýsa í B-deild Stjórnartíðinda.