



- SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
 - LÓÐARMÖRK
 - BYGGINGARREITUR
 - A = BADSTADUR (SKÓGARBOÐIN)
 - B = HÓTEL
 - NÚVERANDI BYGGINGAR
 - LANDFYLLING
 - AKVEGIR
 - BÍLSTÆÐI
 - GÖNGUSTÍGAR
 - JARDSTRENGUR
 - HEITT VATN
 - KALT VATN
 - MINJAR
 - LÓÐARSTÆRD
 - ROTÞRÓ

Inngangur

Landeigandi hefur uppi áform um að byggja hótél í landi Ytri-Varðgjár Vaðlaskógur (L235578) í Eyjafjarðarsveit. Fyrirhugað hótél verður staðsett um 100 m sunnan við baðstaðinn Skógarböðin, á gróinni eyri neðan Varðgjárinna. Ofan eyrarinnar og fjöruborðsins er Vaðlaskógur sem hefur verið í umsjón Skógræktarfélags Eyfirðinga frá árinu 1937. Skógurinn nær 150-200 m til austurs frá fjörinni upp Vaðlaheiði og er landhæði þar 20-25%. Vaðlaskógur er nýttur sem útivistarsvæði fyrir almenning og eru stigar um skógin.

Sótt verður um undanþágu frá 50 m fjarlægðarmörkum mannvirkja frá strandlinu skv. gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar 3 eins og mögulegt er skv. 12. mgr. 45 gr. skipulagslaga. Fyrirhugað hótél verður á 4-5 hæðum auk kjallara þar sem m.a. verður bílageymsla og þjónusturými. Á jarðhæð hótelsins verður m.a. gestamóttaka og veitingastaður auk herbergja en á hæðum 2-4 verða herbergi, auk þess sem gert er ráð fyrir heilsulind og líkamsræktarstöð á hlut þriðju- og fjórðu hæðar. Fimmta hæðin verður aðeins í miðhluta byggingar en þar er gert ráð fyrir þar, fundarherbergi og verönd.

Í gildi er deiliskipulag fyrir baðstaðinn Skógarböð en vegna áforma um byggingu hótels er gerð breyting á því deiliskipulagi og skipulagssvæðið stækkað til suðurs yfir svæði fyrirhugaðs hótels. Hótelid verður staðsett þannig að útsýni úr herbergjum verður til vesturs og suðurs að Akureyri og inn Eyjafjörð. Það er talið eitt helsta aðráttarafi hótelsins ásamt því að byggja það inni í skóginum og að hafa baðstaðinn Skógarböðin í göngufæri.

Markmið með breytingu á deiliskipulagi er að byggja upp hótél í tengslum við Skógarböðin sem saman munu hafa mikið aðdráttarafi fyrir innlenda og erlenda ferðamenn. Lögð er sérstök áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi og raski á skógi verði haldið í lágmarki. Þá skal eins og mögulegt er reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu og þannig reynt að hafa sem minnst áhrif á náttúru svæðisins.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

Skipulagssvæðið stækkar til suðurs þannig að það nær yfir fyrirhugað hótél og aðkomusvæði sem staðsett verður um 100 m sunnan við Skógarböðin. Mörk skipulagssvæðisins eru meðfram fjöruborðinu og 80-100 m upp í hlíðina til austurs en innan skipulagssvæðisins er einnig núverandi aðkomuvegur sem tengist inn á Eyjafjarðarbraut eystri. Við þessa breytingu stækkar skipulagssvæðið úr 2,6 ha í 5,3 ha.

Gildandi deiliskipulag er í mælikvarða 1:1000 en vegna stækkunar skipulagssvæðisins er ekki mögulegt að hafa breytt deiliskipulag í sama kvarða og er það því í mælikvarða 1:2000.

- Skilgreind er lóð fyrir hótél og er stærð hennar 10.464 m² (um 1 ha). Innan lóðarinnar er skilgreindur byggingarreitur (B) og innan byggingarreits er heimilt að byggja eina eða fleiri samtengdar byggingar fyrir hótél sem er allt að 5 hæðir auk bílageymslu og þjónusturýmis í hálfniðurgrofnum kjallara. Hótelid verðu með allt að 120 herbergjum, byggingarmagn er að hámarki 9.200 m² og hámarkshæð frá gólfkóta kjallara 23,0 m. Gólfflatarmál kjallara skal að hámarki vera 3.000 m², gólfflatarmál 1. hæðar að hámarki 1.900 m², gólfflatarmál hvarra hæðar 2-4 að hámarki 1.600 m² og gólfflatarmál 5. hæðar skal að hámarki vera 500 m². Þakgerð er flatt þak, tvihalla þak eða einhalla þak með lágmarks þakhalla. Þak- og veggflötir bygginga skulu vera í náttúrulegum tönum og meginhluti hvarra byggingar skal vera klæddur timburklæðningu. Samræmi skal vera í útliti allra bygginga innan byggingarreits. Staðsetning innan byggingarreits er frjál.

Innan lóðar hótels er gert ráð fyrir bílastæðum og aðkomusvæði vestan og sunnan byggingarreits. Bílastæði á yfirborði skulu vera 20-40 en í bílageymslu hótels skulu vera a.m.k. 54 bílastæði og þar af 3 fyrir hreyfihamlaða. Sunnan byggingarreits hótels er gert ráð fyrir aðkomusvæði og skammtima bílastæði fyrir rútur og leigubíla. Sunnan byggingarreits er einnig gert ráð fyrir akstursteið inn í bílageymslu ásamt akstursteið þjónustuumferðar inn á jarðhæð hótelsins. Sunnan byggingarreits er einnig upphafsstaður gönguleiðar um Vaðlaskóg og mögulegt verður að koma fyrir nokkrum almennum bílastæði og áningarstað á landfyllingunni við upphaf gönguleiðarinnar.

Gengið skal frá jöðrum bílastæða á yfirborði þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu. Við hönnum og merkingar bílastæða er leitast við að þau verði skilvirki og örugg. Bílastæði eru sýnd á skipulagsuppráttum en útfærsla er ekki bindandi og getur breyst við fullnaðarhönnun. Bílastæði skulu almennt vera skv. kafli 6.2 í byggingareglugerð.

Núverandi landfylling þar sem vegur kemur að landi neðan Varðgjár er um 0,1 ha en gert er ráð fyrir að þessi landfylling geti stækkaði um allt að 0,2 ha og verði því alls allt að 0,3 ha. Byggingarreitur hótels er innan núverandi fyllingar en þörf er á viðbótar landfyllingu vegna bílastæða og aðkomusvæðis vestan hótels.

Skortur er á undirlendi á svæðinu og eru talin minni umhverfisáhrif að stækka núverandi landfyllingu en að raska hlíðinni og skógi ofan fjörunnar til að skapa það rými sem þörf er á. Lónið sem landfyllingin nær út í fellur undir a. lið 1. mgr. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd. Frágangur landfyllingarinnar skal vera þannig hátt að áhrif á lónið og náttúru svæðisins verði haldið í lágmarki. Magn efnis sem þörf er á viðbótar landfyllingu er 2000-3000 m³ og verður efnid sótt í efnistökusvæði með starfsleyfi í sveitarfélaginu.

Innan byggingareits hótels er Vaðlaskógur á um 0,2 ha svæði og þarf að ryðja skógin innan byggingarreits. Þar sem því er við komið munu merk tré sem þurfa að víkja af svæðinu verða tekin upp og þeim plantað á öðrum stað í skóginum. Sótt verður um fellingarleyfi skógar til Skógræktarinnar. Þær mótvægisáðgerðir verða að skógi verður plantað í land Ytri-Varðgjár í jafn stórt svæði og þarf að ryðja vegna hótels og tengdra framkvæmda. Gert er ráð fyrir að trjáum verði plantað vestan byggingarreits til að milda ásynnd að hótelinu frá Eyjafjarðarbraut eystri.

- Lóð baðstaðarins Skógarbaða er 5.882 m² en sú breyting er gerð að lóðin stækkar bæði til norðurs og suðurs. Til norðurs stækkar lóðin yfir útsýnisstað og lendingarstað en til suðurs stækkar lóðin að lóðarmörkum hótels. Innan stækkaðrar lóðar til suðurs er gert ráð fyrir laug frá núverandi laug Skógarbaða að hóteli. Lóð Skógarbaða stækkar úr 5.882 m² í 12.478 m². Byggingarreitur innan lóðar stækkar til suðurs samhliða stækkun lóðar þannig að fyrirhuguð laug er innan byggingarreits. Innan stækkaðs byggingarreits er heimilt að hafa laug ásamt tækni- og þjónusturýmum tengdum lauginni en þess utan eru skilmálar óbreyttir. Vegna laugar þarf að ryðja Vaðlaskóg á um 8 m breiðu svæði sem er um 100 m að lengd, alls allt að 0,1 ha.
- Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir göngustíg frá bílastæði Skógarbaða og til suðurs meðfram ströndinni. Sveitarfélagið hefur þegar gefið út framkvæmdaleyfi fyrir stignum á eyrinni neðan Varðgjárinna og hefur hann verið framkvæmdur. Sú breyting er gerð að göngustígurinn verður frá skipulagsmörkum í norðri, meðfram vestanverðu bílastæði Skógarbaða og þaðan áfram til suðurs meðfram strönd lónsins að fyrirhuguðu hóteli. Stígurinn verður utan lóðar hótels á landfyllingu að aðkomuvegi og meðfram honum norðanverðum að Eyjafjarðarbraut eystri. Göngustigur þessi verður 3,0 m að breidd og með föstu yfirborði.
- Frá fyrirhuguðu hóteli og tengdri starfsemi er gert ráð fyrir allt að 480 persónueiningum á sólahring. Um helmingur af því eða 240 persónueiningar eru frá hótelinu og annað eins frá gestum baðstaðar, veitingastaðar, bars og starfsmannaástöðu.
- Núverandi hreinsistöð fráveitu fyrir baðstaðinn Skógarböðin annar ekki fráveitu frá fyrirhuguðu hóteli. Gert er ráð fyrir nýrri hreinsistöð fráveitu norðan þjóðarvegur nr. 1 skv. gildandi aðalskipulagi, utan þess svæðis sem deiliskipulagið nær til. Fráveitu frá hóteli og baðstað verður dælt í þessa nýju hreinsistöð. Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu. Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingareglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skólp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af.
- Neysluvatn fyrir hótél kemur frá Vaðlaheiðargöngum eins og þegar er fyrir Skógarböðin, en lag्नir eru þegar frá göngunum að Skógarböðunum. Heitt vatn til upphitar kemur úr varmaholum umhverfis hótelið.
- Rarík sér skipulagssvæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng frá dreifistöð í landi Ytri-Varðgjár austan við skipulagssvæðið. Frá núverandi jarðstreng verður lagður jarðstrengur að byggingarreit hótels.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð deiliskipulags sem öðlaðist gildi 28.06 2021.

Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Það svæði sem stækkun deiliskipulagssvæðis nær til er að hluta til skilgreint sem íbúðarsvæði (hluti svæðis ÍB22) og að hluta sem skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).

Samhliða breytingu á deiliskipulagi er gerð breyting á aðalskipulagi sem felst í því að Verslunar- og þjónustusvæði VP22 (baðastaður - Skógarböðin) stækkar til suðurs um 1,7 ha og verður eftir breytingu 3,5 ha. Innan svæðisins verður heimilt að byggja hótél auk baðstaðarins.

Óshólmur Eyjafjarðarar eru vestan Eyjafjarðarbrautar eystri sem er um 200 m frá stækkuðu verslunar- og þjónustusvæði VP22. Óshólmur Eyjafjarðarar eru á náttúrumínjaskrá og undir hverfisvernd vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Skilmálar gilda um svæðið sem sjá má í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Vegna fjarlægðar á milli svæðanna er ekki talið að stækkun verslunar- og þjónustusvæði hafi áhrif á fuglalíf og lífrík í óshólmarsvæðinu.

Umhverfisáhrif

Niðurstaða umhverfisskýrslu er að fyrirhuguð uppbygging skv. breytingu á deiliskipulagi er ekki talin hafa veruleg umhverfisáhrif en áhrif á flesta umhverfisþætti eru talin óveruleg. Möguleg neikvæð áhrif eru talin vera á gróður vegna rasks á skógi auk áhrifa á minjar. Möguleg jákvæð áhrif eru á samfélagsleg og hagræn áhrif auk mögulegra jákvæðra áhrifa á útivist og upplifun.

Nánari umfjöllun um umhverfisáhrif má sjá í greinargerð á meðfylgjandi skýringarupprætti.

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM AUGLÝST HEFUR VERIÐ SKV. 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 FRÁ _____ TIL _____ VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN _____

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARDARSVEITAR

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI ÖDLADIST GILDI MED AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

EYJAFJARDARSVEIT - YTRI-VARÐGJÁ VAÐLASKÓGUR
BADSTADUR OG HÓTEL - DEILISKIPULAG
BREYTING Á DEILISKIPULAGI - TILLAGA

KVARNUM: 1:2000 / 1:1000	TEIKN NR:
DAGS: 28.08.2023	HANNAÐ: Ótill
FLOKKUR: 6513	TEIKNAD: Ótill
SKRÁ:	VERKNR: 20154

