AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Rammahluti aðalskipulags - Þróun byggðar í Vaðlaheiði

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

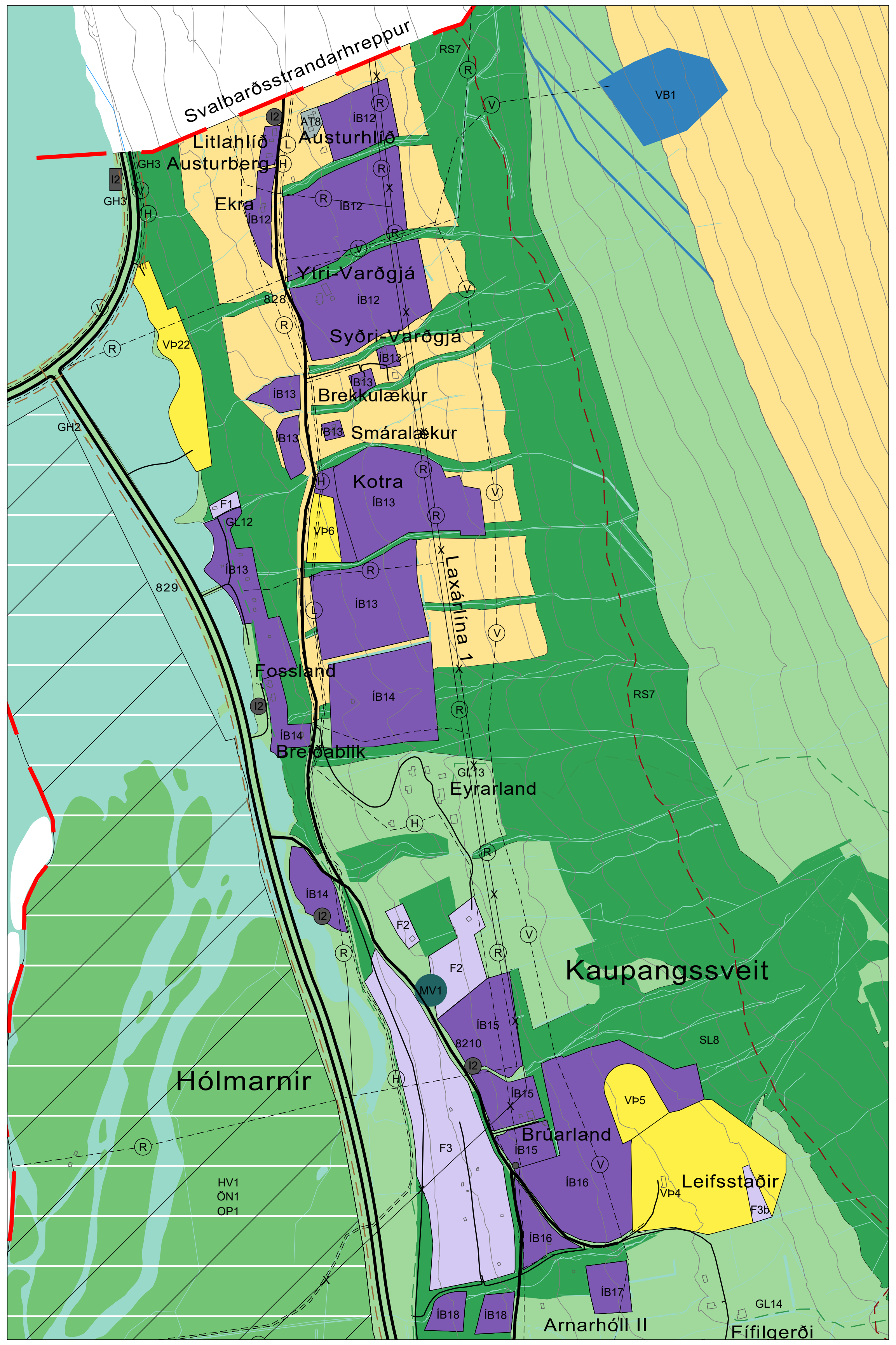
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Verslun og þjónusta (VÞ)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvellir (FV)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Friðlýstar fornminjar
- Vatnsbólasvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranaflötur flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína rafveitukerfis (jarðstrengur)
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Ljósleiðari
- Fjarskiptasendar

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



GILDANDI AÐALSKIPULAG - KAUPANGSSVEIT
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR

ÍBÚÐARBYGGÐ, GILDANDI AÐALSKIPULAG

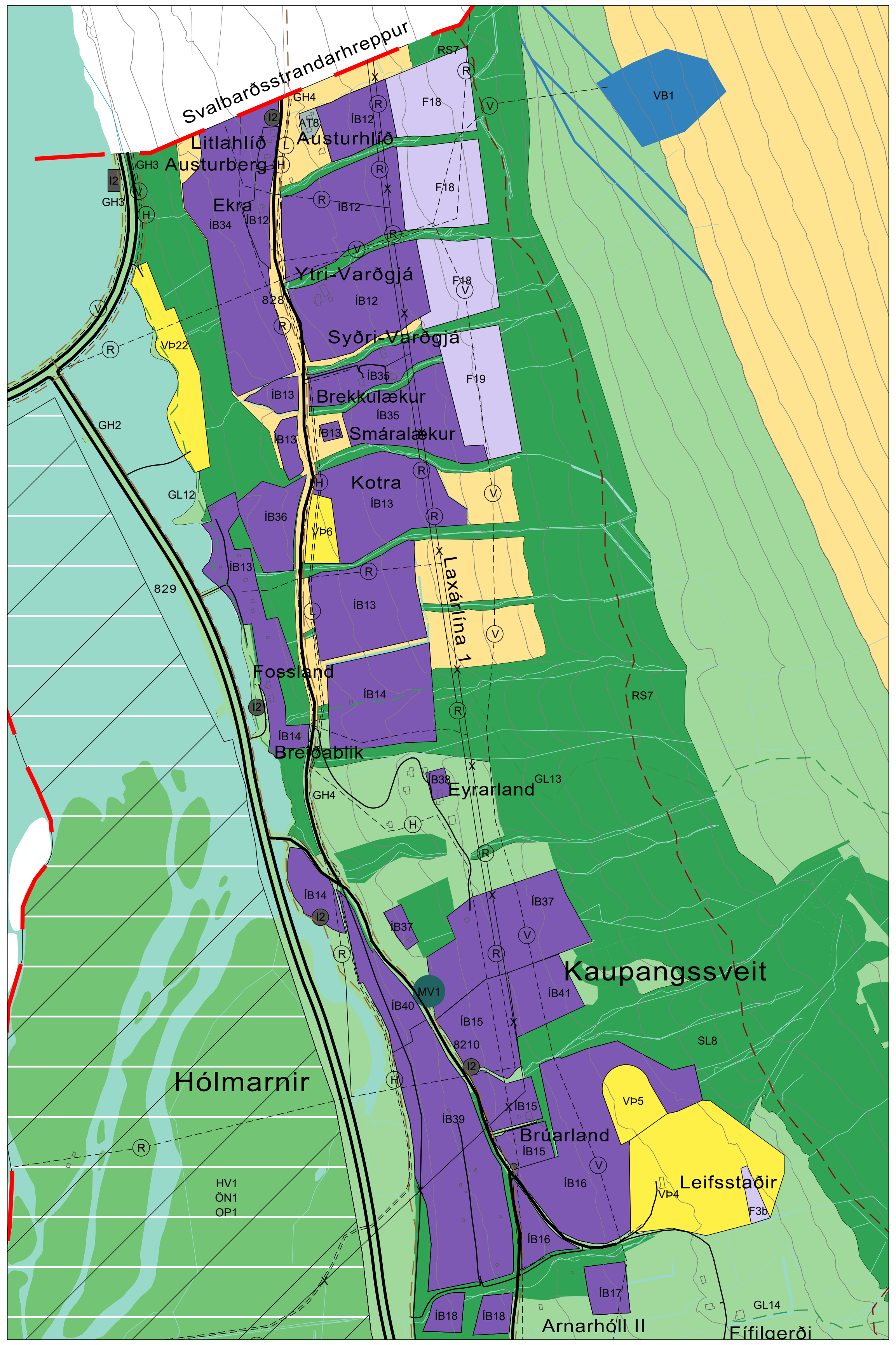
Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB13	Syðri-Varðgjá	18,1 ha	Um 40	Átta íbúðarsvæði misstór. Byggt að hluta.

ÍBÚÐARBYGGÐ, BREYTT AÐALSKIPULAG

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB13	Syðri-Varðgjá	17,8 ha	Að hámarki 3 íb/ha	Sex íbúðarsvæði misstór. Byggt að hluta.

ÍBÚÐARBYGGÐ, NÝ SVÆÐI

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma
ÍB 34	10	Ytri-Varðgjá	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um nýja vegtengingu frá Veigastaðavegi.
ÍB 35	7.2	Syðri Varðgjá og Brekkulækur	Tvö hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Kvöð um aðkomu og lagnaleiðir að F19.	Aðkoma um núverandi vegtengingu frá Veigastaðavegi.
ÍB 36	3	Svartiskógur	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um nýja vegtengingu frá Veigastaðavegi.
ÍB 37	8	Eyrarland	Þrjú hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Hluti svæðis var áður skilgreint sem frístundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi frístundahúsa uppfylli þau öll viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi vegtengingar frá Knarrarbergsvegi og Eyrarland.
ÍB 38	0.3	Eyrarland	Friðað íbúðarhús sem nýtt er sem geymsla	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma um núverandi vegtengingar frá Knarrarbergsvegi og Eyrarland.
ÍB 39	11.5	Leifsstaðabrúnir	Þrettán hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Hluti svæðis var áður skilgreint sem frístundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi frístundahúsa uppfylli þau öll viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi vegtengingar frá Knarrarbergsvegi.



BREYTT AÐALSKIPULAG - KAUPANGSSVEIT
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR

ÍBÚÐARBYGGÐ, NÝ SVÆÐI

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma
ÍB 40	2.5	Eyrarland	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha. Hluti svæðis var áður skilgreint sem frístundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi frístundahúsa uppfylli þau öll viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi vegtengingar frá Knarrarbergsvegi.
ÍB 41	2.4	Brúarland	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 3 íb/ha.	Aðkoma með vegtengingu og lagnaleiðir í gegnum íbúðarsvæði ÍB15.

FRÍSTUNDABYGGÐ, SVÆÐI SEM FALLA ÚT

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi húsa	Lýsing
F1	Syðri-Varðgjá I	0,3 ha	1	Svæði fyrir eitt hús, byggt.
F2	Eyrarland	2,9 ha	7	Tvö svæði, byggð að hluta.
F3	Leifsstaðir	13,3 ha	24	Svæði neðan Knarrarbergsvegar, byggt að hluta.

FRÍSTUNDABYGGÐ, NÝ SVÆÐI

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma
F18	11.7	Ytri-Varðgjá	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 2 hús/ha.	Aðkoma með vegtengingu og lagnaleiðir í gegnum íbúðarsvæði ÍB12.
F19	4.5	Syðri-Varðgjá	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði og skv. deiliskipulagi. Þéttleiki að hámarki 2 hús/ha.	Aðkoma með vegtengingu og lagnaleiðir í gegnum íbúðarsvæði ÍB35.

Sveitarstjórn leggur til að Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 verði breytt til samræmis við Rammahluta aðalskipulags - Þróun byggðar í Vaðlaheiði, sem unnið er fyrir Eyjafjarðarsveit og Svalbarðsstrandarhepp.

Rammaskipulagið fjallar um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar á svæði sem nær til beggja sveitarfélaganna og er skipulagið sett fram sem ein heildstæð stefna sem rammahluti Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Stefnan verður forsenda deiliskipulagsgerðar og framkvæmda við uppbygginguna á byggðum innan skipulagssvæðis í Vaðlaheiði.
Nánari upplýsingar, skilmála og áhrifamat má finna í greinargerð rammahluta aðalskipulagsins.

Breytingar á greinargerð

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á texta í kafla 4.2 og 4.3 í greinargerð aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar:

Frístundabyggð

Skilgreindir eru nýir landnotkunarreitir í landi Ytri-Varðgjár **F18** og í landi Syðri-Varðgjár **F19** og eru sett fram sérákvæði um reitina í kafla 4.3 um frístundabyggð á bls. 22 þar sem kemur fram að uppbygging skuli vera í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Landnotkunarreitir **F1, F2** og **F3** eru felldir úr gildi og fá nýja skilgreiningu sem íbúðarbyggðir með sérákvæðum um að frístundarbyggð er víkjandi. Reitur F1 sameinast inn í **ÍB13**, reitur F2 verður að **ÍB37** og reitur F3 verður tvískiptur **ÍB39 og ÍB40**.

Íbúðarbyggð

Texti í eftirfarandi köflum á bls. 19 og 20 er felldur úr skipulaginu:

- *Sérákvæði fyrir íbúðarsvæði í landi Ytri-Varðgjár (ÍB12), Syðri-Varðgjár (ÍB13), Eyrarlands (ÍB14) og Leifsstaða (ÍB16).*
- *Sérákvæði fyrir íbúðarsvæðið Fjörubyggð (ÍB22)*

Í staðinn verður til nýr kafli undir kafla 4.2 á bls. 18 fyrir núverandi landnotkunarreiti **ÍB12, ÍB13, ÍB14, ÍB15, ÍB16** og nýja landnotkunarreiti **ÍB34**, **ÍB35, ÍB36, ÍB37, ÍB38, ÍB39, ÍB40 og ÍB41**. Þar eru sett fram sérákvæði fyrir landnotkunarreitina um að uppbygging sé í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á landnotkunarreitum í töflum á bls. 18 og 23 í greinargerð aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar:

Frístundabyggð

Landnotkunarreitir **F1, F2** og **F3** eru felldir úr töflu. Nýir landnotkunarreitir **F18** og **F19** eru skilgreindir í töflu á bls. 23 í greinargerð aðalskipulags.

Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði **ÍB13** minnkar um 0,3 ha og verður 17,8 ha í stað 18,1 ha.

Nýir landnotkunarreitir eru skilgreindir í töflu fyrir íbúðarbyggð á bls. 18 í greinargerð aðalskipulags.

Breytingar á uppdrætti

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á séruppdrætti aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar; norðurhluti - byggð og byggðarkjarnar.

Frístundabyggð

Landnotkunarreitir **F1** Syðri-Varðgjá I, **F2** Eyrarland og **F3** Leifsstaðir eru felldir úr skipulagi þar sem svæðin eru endurskilgreind sem íbúðarbyggðir **ÍB13**, **ÍB37, ÍB38 og ÍB39** og er frístundarbyggð víkjandi.

Nýr landnotkunarreitur fyrir frístundabyggð er skilgreindur ofan íbúðarbyggðar **ÍB35** í landi Syðri-Varðgjár og fær númerið **F19.** Stærð svæðis er 4,5 hektarar og eru kvaðir um vegtengingu í gegnum íbúðarsvæði **ÍB35.** Svæðið var áður skilgreint sem óbyggt svæði að hluta og skógræktar- og landgræðslusvæði að hluta. Skógræktar- og landgræðslusvæðið er ekki með samning um nytjaskógrækt og því er svæðið ekki skilgreint í töflu í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Nýr landnotkunarreitur fyrir frístundabyggð er skilgreindur ofan íbúðarbyggðar **ÍB12** í landi Ytri-Varðgjár og fær númerið **F18.** Stærð svæðis er 11,7 hektarar og eru kvaðir um vegtengingu í gegnum íbúðarsvæði **ÍB12.** Svæðið var áður skilgreint sem óbyggt svæði að hluta og skógræktar- og landgræðslusvæði að hluta. Skógræktar- og landgræðslusvæðið er ekki með samning um nytjaskógrækt og því er svæðið ekki skilgreint í töflu í greinargerð gildandi aðalskipulags.

Íbúðarbyggð

Landnotkunarreitur **ÍB34** er skilgreindur á óbyggðu svæði neðan Veigastaðavegar í landi Ytri-Varðgjár. Stærð svæðis er 10,5 hektarar.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur með númer **ÍB35** við Syðri-Varðgjá og Brekkulæk. Stærð svæðis er 7,2 hektarar og var áður skilgreint sem óbyggt svæði.

Núverandi landnotkunarreitur **ÍB13** er minnkaður um 0,6 hektara þar sem svæði við Syðri-Varðgjá og Brekkulæk er látið falla inn í nýjan reit **ÍB35**. Jafnframt bætist við 0,26 ha svæði við Fjörubyggð inn í reit ÍB13 sem áður var skilgreint sem frístundabyggð **F1.**

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur í landi Svartaskógar sem fær númerið **ÍB36** og er 3 ha að stærð. Svæðið var áður skilgreint á landnotkunarreit fyrir skógræktar- og landgræðslusvæði.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur **ÍB37** í landi Eyrarlands. Svæðið var áður skilgreint að hluta sem frístundabyggð **F2** sem fellur úr gildi og eru settir skilmálar um að frístundabyggð verði víkjandi. Stærð á nýjum landnotkunarreit er 8,0 hektarar og var áður skilgreint sem frístundabyggð, skógræktar- og landgræðslusvæði og landbúnaðarsvæði. Þá er skilgreindur lítill landnotkunarreitur **ÍB38** í landi Eyrarlands.

Skilgreindir eru tveir nýir landnotkunarreitir **ÍB39 og ÍB40** neðan Knarrarbergsvegar. Svæðið var áður skilgreint að hluta sem frístundabyggð **F3** sem fellur úr gildi og eru settir skilmálar um að frístundabyggð verði víkjandi. Stærð á nýjum landnotkunarreitum eru **ÍB39** = 11,5 ha og **ÍB40** = 2,5 ha.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur **ÍB41** í landi Brúarlands. Svæðið er 2,4 ha að stærð og var áður skilgreint með landnotkun sem landbúnaðarsvæði og skógræktar- og landgræðslusvæði.

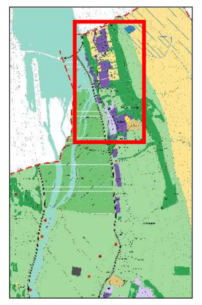
Samgöngur

Skilgreindur er nýr göngu- og hjólastígur (GH4) meðfram Veigastaðavegi, Knarrarbergsvegi og Leifsstaðavegi. Göngu- og hjólastíg (GH2) meðfram Eyjafjarðarbraut eystri er hliðrað til austurs og látinn fylgja ströndinni neðan íbúðarsvæðis **ÍB14** í landi Eyrarlands og þaðan með eldri vegi neðan Leifsstaðabrúna til suðurs. Staðsetning og lega skal vera unnin í samráði við Vegagerðina. Gönguleið (GL12) meðfram strandlínu er framlengd að Skógarböðum og gönguleið (GL13) er hliðrað til norðurs og framlengd niður að Veigastaðavegi.

AÐALSKIPULAG
EYJAFJARÐARSVEITAR
2018-2030

SÉRUPPDRÁTTUR:
NORÐURHLUTI-BYGGÐ
OG BYGGÐAKJARNAR

STAÐSETNING
BREYTINGA



AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLS- MEÐFERÐ SKV. 1. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR AUGLÝST FRÁ _________________ TIL ______________
VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN __________________

____
SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN__________________

_________________________ _________________________

Grunnkort: Landmælingar Íslands
Myndmældur hæðarlínugrunnur
Hnitakerfi: Lambert
Hnattstaða: ÍSNET 93
Mælikvarði A2: 1:15.000

N

Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar
Unnið af: Landslag ehf

LANDSLAG

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030
Séruppdráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar
Breyting á aðalskipulagi: Rammahluti aðalskipulags - Þróun byggðar í Vaðlaheiði
Dags: 16. des. 2024