

EYJAFJARÐARSVEIT

SYÐRI-VARÐGJÁ – ÍBÚÐARSVÆÐI

DEILISKIPULAG - TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

09.10.2026

LANDSLAG

Samþykktir 2
1 Inngangur 3
1.1 Staðhættir og upplýsingar 3
1.1 Skipulagsferlið 4
1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag 4
1.2.1 Íbúðarsvæði (ÍB) 5
1.3 Rammahluti aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði 6
1.3.1 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL) 9
1.4 Minjaskráning 9
1.5 Núverandi hús, upplýsingar 9
1.6 Gögn deiliskipulags 10
1.7 Samráð 10
2 Deiliskipulag 11
2.1 Íbúðarsvæði 11
2.2 Lóðir 11
2.3 Byggingarreitir 12
2.4 Útivistar- og skógræktarsvæði 12
2.5 Samgöngur 12
2.6 Veitur 13
2.6.1 Neysluvatn 13
2.6.2 Hitaveita 14
2.6.3 Rafmagn 14
2.6.4 Fráveita 14
2.6.5 Brunavarnir 15
2.7 Varðveisla minja 15
2.8 Félag lóðarhafa 16
2.9 Ofanflóðahætta 16
3 Almennir skilmálar 17
3.1 Almennt 17

3.2 Hönnun og uppdrættir 17
3.3 Mæliblöð 17
3.4 Sorpgeymslur 17
4 Sérákvæði 18
4.1 Almennt 18
4.2 A – Íbúðarhús 18
5 Umhverfisáhrif 18

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____

til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

_____

Sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Inngangur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir um 9 ha svæði í landi Syðri-Varðgjár ofan Veigastaðavegar í Eyjafjarðarsveit en landeignin er með landnúmerið L152799.

Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja 15 íbúðarhús með aðkomu frá Veigastaðavegi.

1.1 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið afmarkast af Veigastaðavegi í vestri og nær þaðan um 400 m til austurs upp í Vaðlaheiði. Mörkin í norðri eru við landamörk Ytri-Varðgjár í suðri liggja mörkin við landamerki Kotru og Smáralæks. Innan svæðisins er íbúðarhús og útihús Syðri-Varðgjár auk þess íbúðarhúsið Brekkulækur sem er með skilgreinda lóð (L152806) sem er með skráða stærð 2.854 m^2 (mæld stærð 2.856,5 m^2), nánari upplýsingar í kafla 1.5.

Innan svæðisins eru Aðkomuvegur er inn á skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi nyrst á skipulagssvæðinu og liggur sá aðkomuvegur að núverandi húsum Syðri-Varðgjá og Brekkulæk.

Skipulagssvæðið er með aflíðandi halla upp Vaðlaheiði frá vestri til austurs, svæðið liggur frá um 70 – 130 m.y.s. og er landhalli á svæðinu 15-17%.

Skipulagssvæðið er að hluta aflögð tún og ræktarland en að hluta hálfgrónir melar.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

1.1 Skipulagsferlið

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

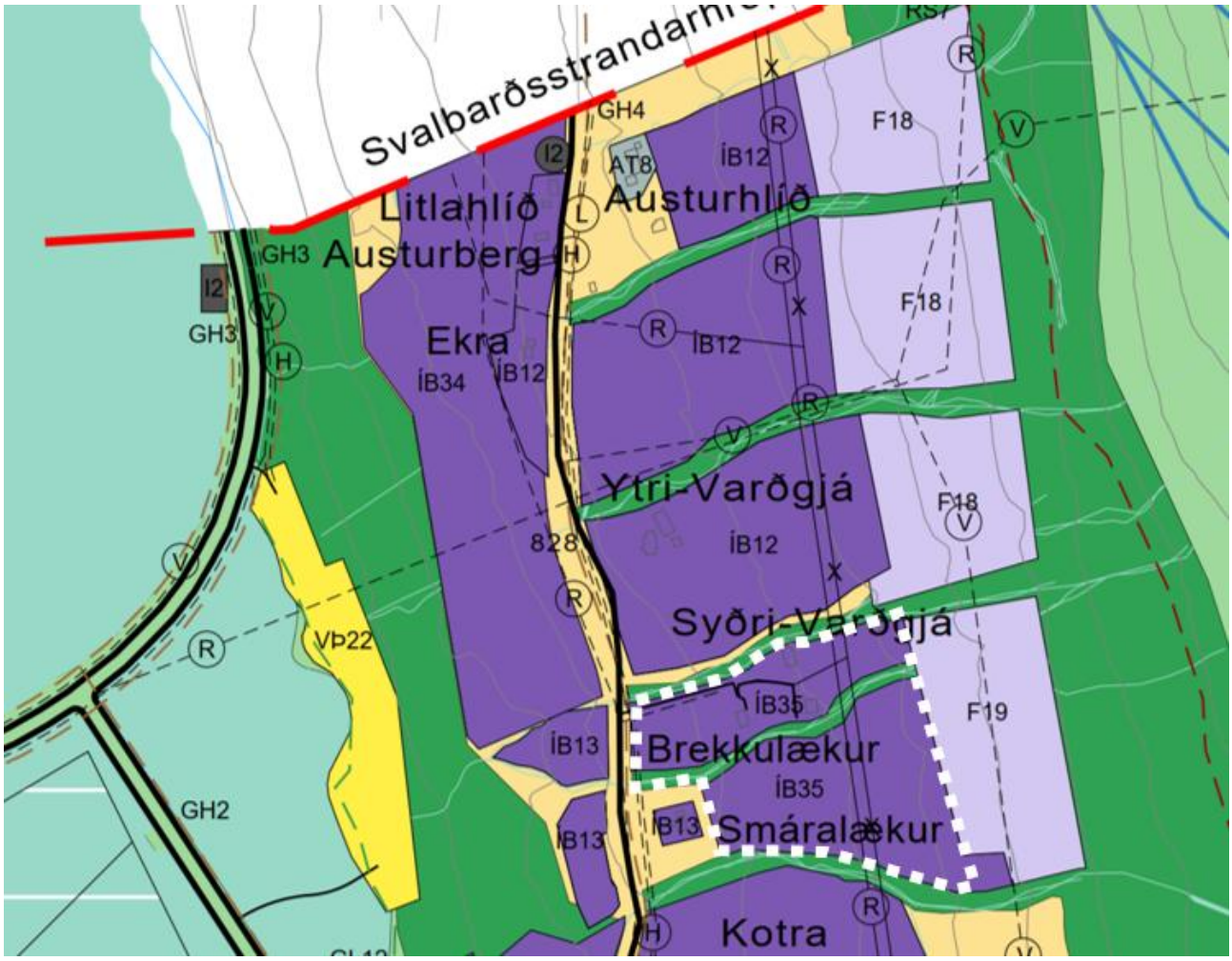
Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar 12. janúar 2025 og á fundi sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar 17. febrúar 2025. Skipulagslýsingin var send umsagnaraðilum og auglýst frá 27. febrúar til 18. mars 2026. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

Vinnslutillaga deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar 13. apríl 2026 og á fundi sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar 16. apríl 2026. Vinnslutillagan var send umsagnaraðilum og auglýst frá 28. apríl til 13. maí 2026. Vegna umsagna voru eftirfarandi breytingar gerðar á tillögunni:

- Vegna kröfu um að langhalli húsagata verði að hámarki 9% en ekki 12% eins og var í vinnslutillögu eru gerðar breytingar á legu vega innan svæðisins. Vegtenging inn á svæðið verður frá núverandi aðkomuvegi að Smáralæk frá Veigastaðavegi. Rétt ofan vegtengingarinnar liggur vegurinn í sveig til suðurs og svo aftur til norðurs upp hlíðina að Syðri-Varðgjá (Sléttuvegur). Ofan beygjunnar þar sem vegurinn liggur til norðurs er einnig vegtenging til sem liggur í sveig til suðausturs og svo til norðurs (Hjallavegur). Frá Sléttuvegi í nánd við Veigastaðveg eru tvær vegtengingar, annarsvegar að Brekkulæk og hinsvegar að Smáralæk.
- Vegna breytinga á vegakerfi verða breytingar á legu lóða og mögulegra göngustíga um svæðið. Einnig verða breytingar á staðsetningu svæðis fyrir grenndargáma og dreifistöð fráveitu ásamt hreinsivirki.
- Vegna umsagnar Minjastofnunar eru settar þær kröfur að áður en framkvæmdir hefjast verða grafnir könnunarskurðir á svæðinu eða haft eftirlit með framkvæmdum. Samráð skal haft við Minjastofnun vegna könnunarskurða og framkvæmdaeftirlits.

1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæðið er að mestu skilgreint sem *íbúðarsvæði ÍB35* en að litlum hluta sem *skógræktar- og landgræðslusvæði* (SL).



Mynd 2. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með hvítri punktalínu.

Hér á eftir er umfjöllun í gildandi aðalskipulagi varðandi þá þætti sem eiga við gerð deiliskipulags.

1.2.1 Íbúðarsvæði (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarbyggð og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu ef því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma
ÍB35	Syðri-Varðgjá og Brekku-lækur	7,2 ha	Tvö hús en að 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.

1.3 Rammahluti aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði

Í gildi er rammahluti aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði, sem nær bæði til Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps. Rammahluti aðalskipulags setur fram stefnu um þróun frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu.

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 rammaskipulagsins er skipt í fjóra kafla; byggð, samgöngur, umhverfi og veitur.

Svæði sem deiliskipulagið nær til er innan þess svæðis sem rammahlutinn nær til og verður því farið eftir þeim skilmálum sem settir eru í rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði.

Samantekt á helstu skilmálum fyrir íbúðarbyggð skv. rammahluta aðalskipulags má sjá hér að neðan en frekari skilmála er að finna í greinargerð rammahluta aðalskipulagsins.

Skilmálar í deiliskipulagi eru í samræmi við skilamála rammahluta aðalskipulags.

<u>Deiliskipulag og félög lóðarhafa</u>

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 5.

Uppbygging skal vera í samræmi við stefnu rammahlutans, deiliskipulag og verklagsreglur sveitarfélaganna vegna framkvæmda á vegum einkaaðila.

<u>Áfangaskipting</u>

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 umfangslítil atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu. Ekki er heimiluð mengandi atvinnustarfsemi eða starfsemi sem veldur óþægindum vegna bílaumferðar, 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, gististaði og skemmtanahald. Starfsemi í tengslum við húsnæði fyrir fatlað fólk er heimiluð. Önnur starfsemi krefst breytingar á landnotkunarflokki 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. Hænsnahald er heimilt en sækja þarf um leyfi hjá viðkomandi sveitarfélagi.

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 umvafnir 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 4.

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 5.

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 5.

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



Mynd 3. Samantekt á helstu skilmálum rammaskipulagsins fyrir íbúðarbyggðir.

1.3.1 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. Þar má reisa byggingar tengdar starfseminni, en íbúðir eru ekki heimilar.

Öll skógar- eða skógræktarsvæði í sveitarfélaginu eru sett undir flokkinn skógræktar- og landgræðslusvæði, hvort sem í gildi eru samningar um nytjaskógrækt fyrir svæðin eða ekki. Svæðin á milli íbúðarsvæðanna eru skilgreind sem skógræktarsvæði en ekki er í gildi samningar um nytjaskógrækt á svæðinu.

1.4 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Samhliða vinnu við deiliskipulag var unnin fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði haustið 2025[1].

Skv. minjaskráningu eru níu minjastaðir innan skipulagssvæðisins og þar af sjö aðeins sem heimildir. Þeir tveir minjastaðir sem fundust á skipulagssvæðinu eru annarsvegar garðlag (3522-06) við landamerki Ytri-Varðgjár og hinsvegar tóftir af fjárhúsum (3522-07).

Minjastaðir eru sýndir á skipulagsuppdrætti. Í kafla 2.7, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði.

1.5 Núverandi hús, upplýsingar

Upplýsingar um núverandi byggingar innan skipulagssvæðisins skv. Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun (HMS) og skv. teikningum af byggingum má sjá hér að neðan.

Syðri-Varðgjá, hönnuður óþekktur

- Matshluti 02 er íbúðarhús, kjallari, hæð og ris
  - Byggingarár 1920
  - Skráð sem gististaður í flokki II
- Matshluti 03 er aflagt útihús, fjárhús og áburðarkjallari
  - Byggingarár 1927
- Matshluti 06 er aflögð hlaða
  - Byggingarár 1927
- Matshluti 08 er geymsla
  - Byggingarár 1964

Brekkulækur, hönnuður A. Vidar Olsen

- Íbúðarhús
  - Byggingarár 1983

[1] Hákon Jensson. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Syðri-Varðgjá. Búnaðarsamband Eyjafjarðar. 2025/11. Akureyri 2025.

1.6 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsuppdrætti í mælikvarða 1:2000 í A2

1.7 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Land og skógur*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Rarik*
- *Landsnet*
- *Míla*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar*

2 Deiliskipulag

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóðir og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og að langhalli vegar verði eins lítill og kostur er.

Efni vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi verður tekið úr námun í sveitarfélaginu með starfsleyfi.

2.1 Íbúðarsvæði

Á Íbúðarsvæðinu verða 15 íbúðarlóðir og verður aðkoma inn á íbúðarsvæðið frá núverandi aðkomuvegi að Smáralæk frá Veigastaðavegi. Rétt ofan vegtengingarinnar liggur vegurinn í sveig til suðurs og svo aftur til norðurs upp hlíðina að Syðri-Varðgjá en lega þessi er svo langhalli vegarins verði ekki of mikill. Ofan beygjunnar það sem vegurinn liggur til norðurs er einnig vegtenging til sem liggur í sveig til suðausturs og svo til norðurs.

Aðkoma að lóðunum verður frá vegunum og eru lóðirnar í landhæð frá 80 m - 130 m.

Gert er ráð fyrir grenndargámum, þ.e. gámum fyrir flokkaðan úrgang svo sem pappír og plast, sunnan aðkomuvegarins Sléttuvegar rétt ofan vegtengingar við Veigastaðaveg.

Ef þörf er á skal rykbinda vinnusvæðið á framkvæmdatíma til að koma í veg fyrir rykmengun.

2.2 Lóðir

Gert er ráð fyrir 15 nýjum lóðum fyrir íbúðarhús innan skipulagssvæðisins og eru stærðir þeirra á bilinu 2.000 m^2 2.500 m^2.

Innan svæðisins er fyrir lóð íbúðarhússins Brekkulæklæk sem verður óbreytt í deiliskipulagi. Þá er skilgreind lóð fyrir íbúðarhúsið Syðri-Vaðgjá en innan lóðarinnar er einnig útihús sunnan hússins.

Númer lóða má sjá á deiliskipulagsuppdrætti.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Landhæð á lóðamörkum skal vera skv. náttúrulegri landhæð. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

Sú kvöð er á öllum lóðum að mögulegt er að fláar eða skeringar meðfram vegum verði að hluta innan lóða, en fláar og skeringar meðfram vegum verða svo hægt sé að hafa langahalla húsagatna innan við 9%.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum.“

Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 2 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

Ekki er heimilt að planta trjágróðri nær vegum en 5 m.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að lóðin sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

2.3 Byggingarreitir

Á skipulagsuppdrætti eru sýndir byggingarreitir á íbúðarlóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita í deiliskipulaginu eru 20 m og því er lágmarksfjarlægð á milli íbúðarhúsa 20 m. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús ásamt gestahúsi/geymsluhúsi (sjá skilmála í kafla 4.2).

Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan viðkomandi byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd innan byggingarreitar.

2.4 Útivistar- og skógræktarsvæði

Gert er ráð fyrir nokkrum útivistar- og skógræktarsvæðum á milli íbúðarlóða, meðfram lækjarfarvegum og umhverfis byggðina.

2.5 Samgöngur

Vegtenging inn á svæðið verður frá núverandi aðkomuvegi að Smáralæk frá Veigastaðavegi. Rétt ofan vegtengingarinnar liggur vegurinn í sveig til suðurs og svo aftur til norðurs upp hlíðina að Syðri-Varðgjá, en vegur þessi hefur fengið nafnið Sléttuvegur. Ofan beygjunnar þar sem vegurinn liggur til norðurs er einnig vegtenging til sem liggur í sveig til suðausturs og svo til norðurs, en vegur þessi hefur fengið nafnið Hjallavegur.

Frá nýja veginum í nánd við Veigastaðveg eru tvær vegtengingar, annarsvegar að Brekkulæk og hinsvegar að Smáralæk.

Núverandi vegtenging og núverandi vegur að Brekkulæk og Syðri-Varðgjá leggst af en vegur þessi er brattur og með of miklum langhalla til að nýtast sem aðkomuvegur að nýjum lóðum á svæðinu.

Tenging við Veigastaðaveg skal uppfylla kröfur Vegaraðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla næst þjóðvegi.

Langhalli vega er að hámarki 9% þar sem um er að ræða húsagötur en þó er mögulegt að hafa langhalla fyrstu 100 m frá vegtengingu við Veigastaðaveg allt að 12% þar sem vegurinn flokkast sem aðkomuvegur að fyrstu íbúðarlóð.

Ný vegtenging við Veigastaðaveg er 40 m sunnan núverandi vegtengingar að íbúðarhúsinu Grásteini vestan Veigastaðavegar og 100 m norðan núverandi vegtengingar að íbúðarhúsunum Heiðartúni og Marki vestan Veigastaðavegar. Veghönnunarreglur segja að lágmarksfjarlægð á milli tenginga skuli vera 150 m en ekki er hægt að hafa lengri fjarlægð á milli tenginga en gert er ráð fyrir í deiliskipulagi nema að fara í gegnum aðra landareign. Í gildi er deiliskipulag fyrir aðliggjandi íbúðarsvæði til norðurs (Ytri-Varðgjá) og suðurs (Korta) en ekki er mögulegt að koma vegtenginu inn á skipulagssvæðið frá þeim íbúðarsvæðum þar sem deiliskipulagi svæðanna er þannig háttað.

Verið er að nota núverandi vegtengingu sem tengingu inn á skipulagssvæðið og mun ein núverandi vegtenging leggjast af.

Nýir vegir verða 5 m að breidd og með bundnu slitlagi. Beggja megin vega eru 2,5 m breiðar vegaxlir sem m.a. geta tekið við snjóruðningum. Vegir er jafnframt gönguleiðir en öðru megin vega skal afmarka gönguhluta. Langhalli vega skal að hámarki vera 9% (er þó að hámarki 12% fyrstu 100 m frá Veigastaðavegi) og til að svo verði er mögulegt að fláar eða skeringar vega verði að hluta innan lóða og er kvöð á öllum lóðum um það, sjá kafla 2.2.

Við enda beggja Hjallavegar er gert ráð fyrir snúningssvæði ásamt snjósöfnunarsvæði sem einnig eru á nokkrum stöðum við opin svæði meðfram götum.

Tryggt verður að vegir fullnægi kröfum um þyngd ökutækja til brunavarna samkvæmt reglugerð um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum nr. 325/2016.

Mögulegt er að vegir verði upplýstir með lágstemmdri og stefnuvirkri götulýsingu til að valda ekki ljósmengun og varðveita myrkurgæði svæðisins. Ljósastaurar skulu vera lágreistir og skal útlit þeirra styrkja yfirbragð götumyndar.

Mögulegt er að göngu- og hjólaleið verði meðfram austanverðum Veigastaðavegi, innan 15 m veghelgunarsvæðis vegarins sem er þó utan skipulagsmarka.

Frá göngu- og hjólaleið meðfram Veigastaðavegi er gert ráð fyrir göngustíg meðfram lækjarfarveg sem liggur í gegnum skipulagssvæðið og áleiðis upp Vaðlaheiði. Frá þeim stíg við Sléttuveg er einnig gert ráð fyrir göngustíg til suðurs og svo á milli lóða áleiðis upp Vaðlaheiði.

Frá stígunum er gert ráð fyrir göngustígum sem tengjast aðliggjandi svæðum til norðurs og suðurs.

Við hvert íbúðarhús er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum.

2.6 Veitur

Samráð skal haft við Eyjafjarðarsveit, Norðurorku, Rarik og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

2.6.1 Neysluvatn

Norðurorka mun sjá svæðinu fyrir neysluvatni en lagnir verða leiddar að lóðum innan skipulagssvæðisins frá núverandi stofnlögn sem liggur frá vatnsbóli ofan svæðisins í Vaðlaheiði.

Gert er ráð fyrir að vatnslagnir verði lagðar frá núverandi lögn, meðfram vegum og að öllum íbúðarlóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku. Ekki er gert ráð fyrir að tengja neysluvatn ofan 125 m.y.s.

Dreifilögn vatnsveitu liggur um skipulagssvæðið frá stofnlögn ofan svæðisins í Vaðlaheiði og að núveradi íbúðarhúsum Syðri-Varðgjár og Brekkulæks. Lögnin liggur í gegnum þrjár fyrirhugaðar íbúðarlóðir (Hjallavegur nr. 5, 6 og 8) en lögnin verður færð til norðurs út fyrir lóðarmörk á um 100 m kafla.

Samráð skal haft við Norðurorku um færslu lagna og framkvæmdir í nánd við þær, en kostnaður við færslu lagnanna fellur á landeigenda.

2.6.2 Hitaveita

Norðurorka mun sjá svæðinu fyrir heitu vatni frá núverandi stofnlögn meðfram vestanverðum Veigastaðavegi. Frá stofnlögninni verður lögn meðfram vegum að lóðum innan skipulagssvæðisins. Ekki er gert ráð fyrir að tengja hitaveitu ofan 125 m.y.s.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

2.6.3 Rafmagn

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni.

11 kV jarðstrengur liggur í gegnum svæðið í stefnu norður-suður í um 100 m hæð og frá honum liggur jarðstrengur niður að núverand húsum á svæðinu og niður með núverandi aðkomuvegi að Veigastaðavegi. Núverandi jarðstrengur liggur í gegnum nokkrar nýjar lóðir og er kvöð á þeim lóðum að strengurinn liggur um lóðirnar en mögulega þarf að færa strenginn út fyrir byggingarreiti. Þær lóðir sem strengurinn liggur um eru nr. 2, 3, 4, 5 og 7 við Hjallaveg.

Samráð skal haft við Rarik um færslu strengsins og framkvæmdir í nánd við hann.

Þörf er á nýrri dreifistöð Rarik vegna uppbyggingarinnar og verður hún staðsett á lóð við gámasvæðið sunnan aðkomuvegarins Sléttuvegar rétt ofan vegtengingar við Veigastaðaveg.

Innan byggingarreit á lóðinni er heimilt að byggja dreifistöð rafveitu á einni hæð með grunnfleti að hámarki 15 m^2 og hámarkshæð 2,5 m yfir gólfkóta.

Gert er ráð fyrir að jarðstrengir verði lagðir meðfram vegum og að öllum íbúðarlóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Rarik.

2.6.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir einu hreinsivirki fráveitu fyrir öll hús á svæðinu innan skipulagssvæðisins. Hreinsivirkið verður staðsett neðan aðkomuvegarins Sléttuvegar. Staðsetning þessi er heppileg m.t.t. landhalla frá lóðum innan skipulagssvæðisins auk þess sem aðgengi að hreinsivirkinu er gott á þessum stað.

Hreinsivirki fráveitu skal vera lífræn skólphreinsistöð sem byggir á loftun (t.d. demantur) með grjótsvelg eða sambærileg/betri lausn.

Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu. Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð um fráveitur og skólphreinsun, nr. 1450/2025.

Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af. Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

2.6.5 Brunavarnir

Vatn til brunavarna verður með lögnum frá núverandi vatnsbóli ofan og norðan svæðisins í Vaðlaheiði. Brunahanar verða staðsettir meðfram vegum, sjá nánar í kafla 3.3.

2.7 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.3 fundust tveir minjastaðir á vettvangi innan skipulagssvæðisins auk þess sem heimildir eru um 7 minjastaði sem flestir virðast hafa horfið við túnaræktun eða þurft að víkja fyrir nýrri byggingum.

Þeir tveir minjastaðir sem fundust á skipulagssvæðinu eru annarsvegar garðlag (3522-06) við landamerki Ytri-Varðgjár og hinsvegar tóftir af fjárhúsum (3522-07).

Minjaskráning var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og reynt að taka tillit til minjastaða þannig að minjar verði fyrir sem minnstu raski vegna framkvæmda.

Til að koma á móts við kröfur Minjastofnunar eru þær kröfur settar að áður en framkvæmdir hefjast verða grafnir könnunarskurðir á svæðinu eða haft eftirlit með framkvæmdum.

Samráð skal haft við Minjastofnun vegna könnunarskurða og framkvæmdaeftirlits.

Minjastofnun mun útfæra ýtarlegri rannsóknarkröfur en talið er að þörf sé á könnunarskurðum m.a. þar sem byggingarreitir eru innan 15 m friðhelgunarsvæðis minja og framkvæmdaeftirlit vegna vegagerðar innan gamla heimatúnsins.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að neðan.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggi undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Minnt er á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

”Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.”

2.8 Félag lóðarhafa

Eigendum íbúðarlóða er skylt að stofna með sér félag og skulu allir lóðarhafar vera í félaginu sem sér um og ber ábyrgð á gerð og rekstri fráveitu og gatna.

2.9 Ofanflóðahætta

Veðurstofa Íslands hefur kannað hvort skipulagssvæðið skilgreinist sem þéttbýli út frá lögum um ofanflóðamat og er niðurstaðan sú að ekki sé um að ræða skilgreint þéttbýli skv. lögunum og því er ekki þörf á slíku mati.

Skv. heimildum sem koma fram í greinargerð gildandi aðalskipulags eru engar heimildir um snjóflóð eða skriðuföll í landi Syðri-Varðgjár svo langt aftur í tímann sem annálar ná og því er ekki talin þörf á að meta svæðið m.t.t. ofanflóðahættu.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almennt

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

Við hönnun húsa í hverfinu skal brjóta upp útlit þeirra með mismunandi efnisnotkun og uppbroti húsveggja til að auka fjölbreytni byggðarinnar og koma í veg fyrir að byggðin verði einsleit.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar reglugerðir segja til um.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

Brunahanar skulu vera á svæðinu skv. hönnun lagnahönnuða og skal sýna staðsetningu þeirra á mæliblöðum. Eldvarnareftirlit og/eða slökkvistjóri skal staðfesta að aðgengi að slökkvivatni sé nægilegt til slökkvistarfa skv. 11.gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og viðeigandi greinum í byggingarreglugerð.

3.4 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Eyjafjarðarsveit setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi.

4 Sérákvæði

4.1 Almennt

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Íbúðarhús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á 1-2 hæðum með nýtanlegu risi ásamt stakstæðri eða sambyggðri bílgeymslu og gestahúsi. Hámarks byggingarmagn er 400 m^2.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera er 8,0 m og hámarks vegghæð 7,0 m frá gólfkóta aðalhæðar.

Heimilt að byggja gestahús/geymsluhús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur gestahúss/geymsluhúss er 40 m^2, þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum.

Lýsing íbúðarhúsa skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun innan sem utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafar utanhúss skulu vera glýjufríir (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður, m.a. er flóðlýsing óheimil.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging 16 íbúðarhúsa og aðkomuvega að þeim en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Ekki er talið að verið sé að ganga á land sem verðmætt er til landbúnaðar eða hentar vel til ræktunar þar sem byggingar og vegir eru að mestu á aflögðu ræktarlandi eða á grónum melum.

Í gegnum svæðið liggur lækjarfarvegur sem eru fremur gróinn. Umhverfis lækjarins verður óraskað auk þess sem gert er ráð fyrir opnum svæðum á milli íbúðarlóða og umhverfis lóðir.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem skilmálar eru þannig að hús falli vel að umhverfi. Þá er sambærilegt íbúðarsvæði á aðliggjandi svæði til suðurs og víðar í Vaðlaheiði beggja megin skipulagssvæðisins.

Ekki er talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Jákvæð áhrif geta verið á samfélag vegna aukins framboðs á lóðum fyrir íbúðarhús auk atvinnu iðnaðarmanna á uppbyggingartíma.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.