



EYJAFJARÐARSVEIT - SYÐRI-VARÐGJÁ

ÍBÚÐARSVÆÐI - DEILISKIPULAG

SKIPULAGSLÝSING - 06.01 2026

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 1. MGR. 30. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

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

Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja 15-17 íbúðarhús með aðkomuvegi frá Veigastaðavegi.

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 verður áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og langhalli vega verði eins lítill og kostur er og verða skilmálar settir varðandi slíkt í deiliskipulagi.

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

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

2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

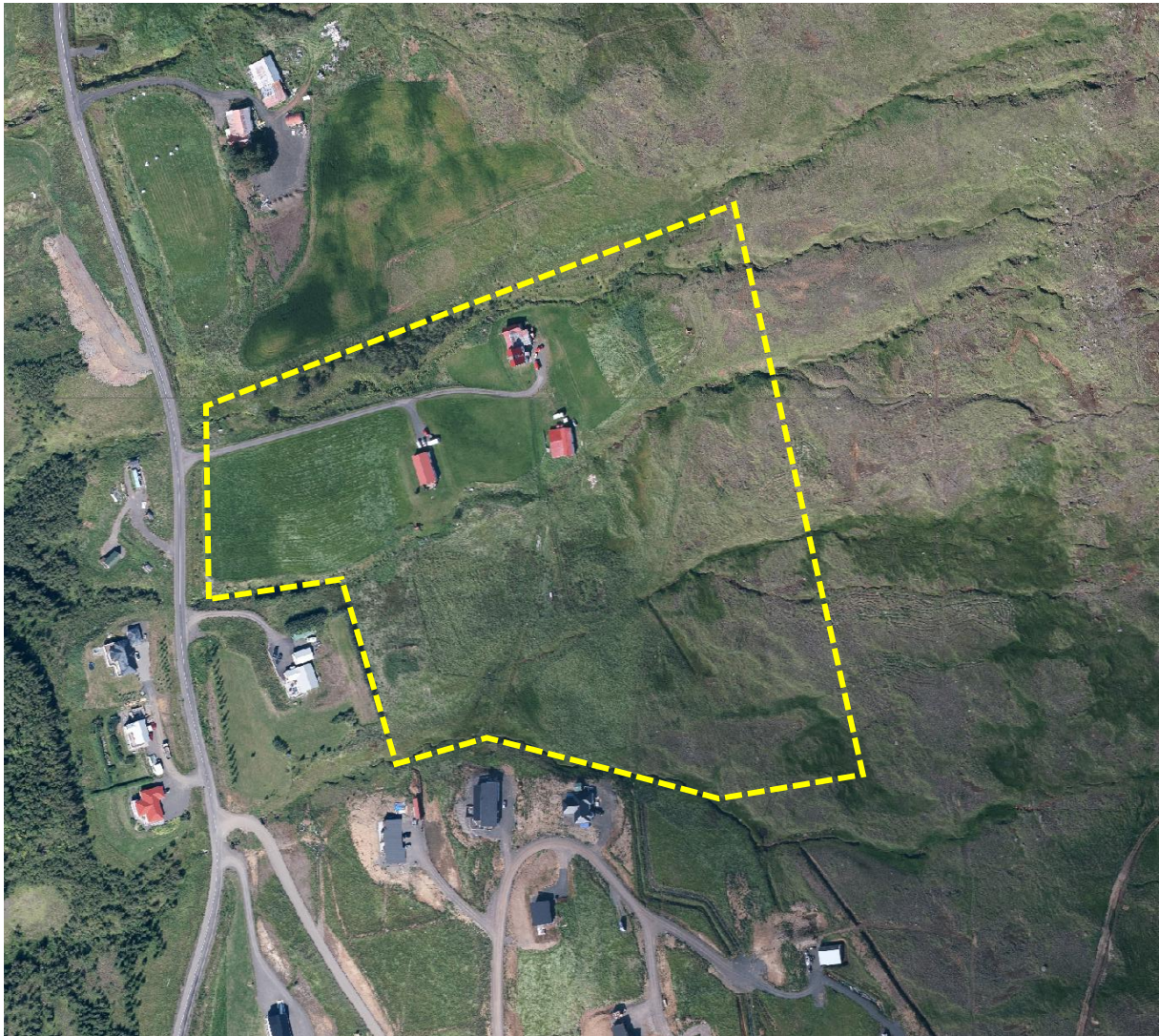
Skipulagssvæðið nær yfir um 9 ha svæði í landi Syðri-Varðgjár ofan Veigastaðavegar í Eyjafjarðarsveit

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.

Aðkomuvegur er inn á skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi nyrst á skipulagssvæðinu en gert er ráð fyrir að sá aðkomuvegur verði nýttur sem aðkomuvegur inn á skipulagssvæðið, en þó er mögulegt að aðkomuvegurinn flytjist um 20 m til norðurs að landamörkum Ytri-Varðgjár.

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.

2.1 Minjar

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 2025¹.

Skv. minjaskráningu eru níu minjastaðir innan skipulagssvæðisins og þar af sjö aðeins sem heimildir. Tekið verður tekið tillit til minjastaða skv. minjaskráningu í vinnu við deiliskipulag.

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

3 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæðið er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB35 og í aðalskipulagi.

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

3.1 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.

3.2 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.

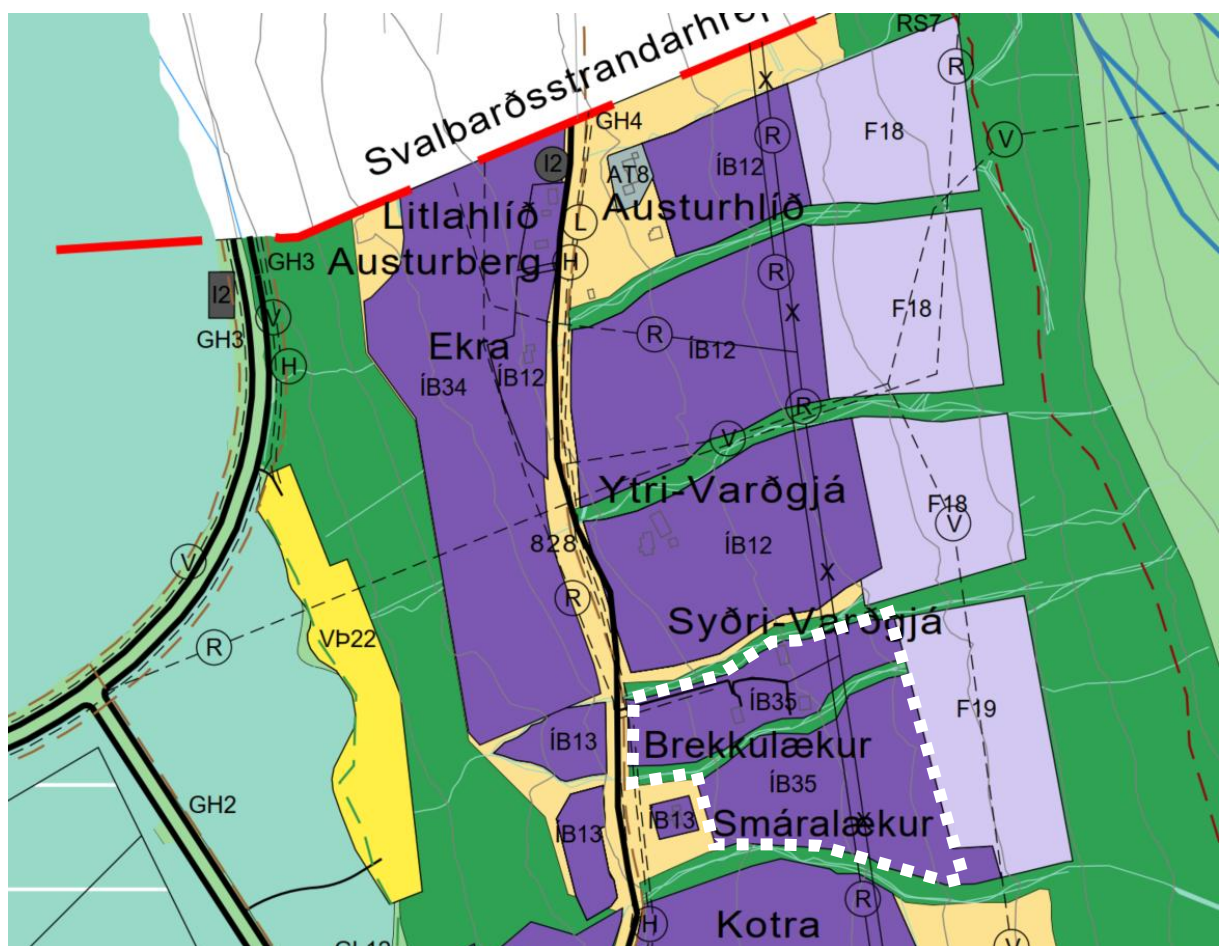
Viðfangsefni rammaskipulagsins er skipt í fjóra kafla; byggð, samgöngur, umhverfi og veitur.

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.

	140 m hæðarlína	Mörk íbúðarbyggðar og frístundabyggðar
	100 m	Fjarlægð milli byggingarreita íbúðar/frístundabyggðar
	1/4 opin svæði	Um fjórðungur lands tekið frá fyrir opin svæði
	3 lóðir/ha	Þéttleiki íbúðarbyggðar
	Grænir geislar	Þyrpingar lóða skulu aðskildar með grænum geisla
	2.000 m²	Lágmarksstærð íbúðarlóða
	20 metrar	Fjarlægð milli byggingarreita, þar sem lóðir liggja saman
	2 hæðir	Hámarks hæð bygginga - 2 hæðir
	Einbýli	Íbúðargerð á íbúðarsvæðum

Mynd 2. Samantekt á helstu skilmálum rammaskipulagsins fyrir íbúðarbyggðir.



Mynd 3. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með hvítri punktalínu.

4 Kynning, samráð og ferli

4.1 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagið.

Helstu samráðsaðilar:

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Minjastofnun
- Norðurorka
- Rarik
- Land og skógur
- Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar

Skipulagslýsing þessi verður kynnt almenningi og hagsmunaaðilum innan skipulagssvæðisins í formi auglýsingar ásamt því að vera aðgengileg á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar: www.skipulagsgatt.is og á heimasíðu sveitarfélagsins: www.esveit.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi verður afgreidd í auglýsingar- og kynningarferli verður tillagan kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnu húsi eða á annan fullnægjandi hátt.

4.2 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags.

<i>Janúar 2026</i>	Skipulagslýsing unnin og samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun.
<i>Jan. – feb. 2026</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi. Samráð við íbúa og hagsmunaaðila.
<i>Mars – apríl 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og sveitarstjórnar þar sem tillagan er afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að deiliskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur.
<i>Maí 2026</i>	Tillaga að deiliskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar og sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
<i>Júní 2026</i>	Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.