

EYJAFJARÐARSVEIT

SYÐRI-VARÐGJÁ – ÍBÚÐARSVÆÐI

DEILISKIPULAG - TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

16.04.2026



Samþykktir.....	2
1 Inngangur	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar	3
1.1 Skipulagslýsing.....	4
1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag	4
1.2.1 Íbúðarsvæði (ÍB)	5
1.3 Rammahluti aðalskipulags, þróun byggðar í Vaðlaheiði.....	5
1.3.1 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).....	8
1.4 Minjaskráning.....	8
1.5 Núverandi hús, upplýsingar.....	9
1.6 Gögn deiliskipulags.....	9
1.7 Samráð	9
2 Deiliskipulag	10
2.1 Íbúðarsvæði.....	10
2.2 Lóðir.....	10
2.3 Byggingarreitir	11
2.4 Útivistar- og skógræktarsvæði	11
2.5 Samgöngur	11
2.6 Veitur.....	12
2.6.1 Neysluvatn.....	12
2.6.2 Hitaveita	13
2.6.3 Rafmagn	13
2.6.4 Fráveita.....	13
2.6.5 Brunavarnir.....	13
2.7 Varðveisla minja	14
2.8 Félag lóðarhafa.....	14
2.9 Ofanflóðahætta	14
3 Almennir skilmálar	14
3.1 Almennt.....	14

3.2	Hönnun og uppdrættir	15
3.3	Mæliblöð	15
3.4	Sorpgeymslur.....	15
4	Sérákvæði.....	15
4.1	Almennt.....	15
4.2	A – Íbúðarhús	15
5	Umhverfisáhrif	16

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.

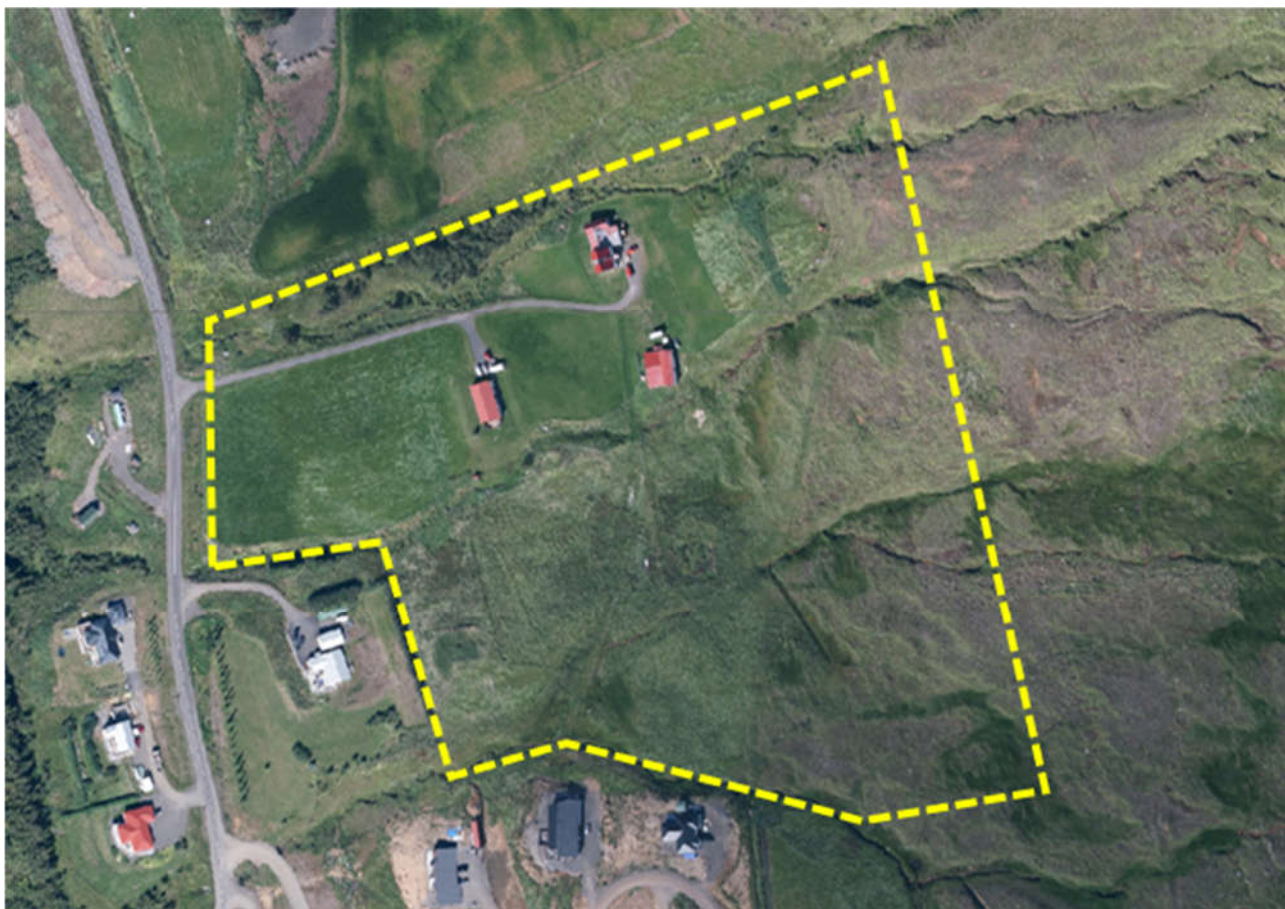
1.1 Staðhættir og upplýsingar

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 m² (mæld stærð 2.856,5 m²), 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.

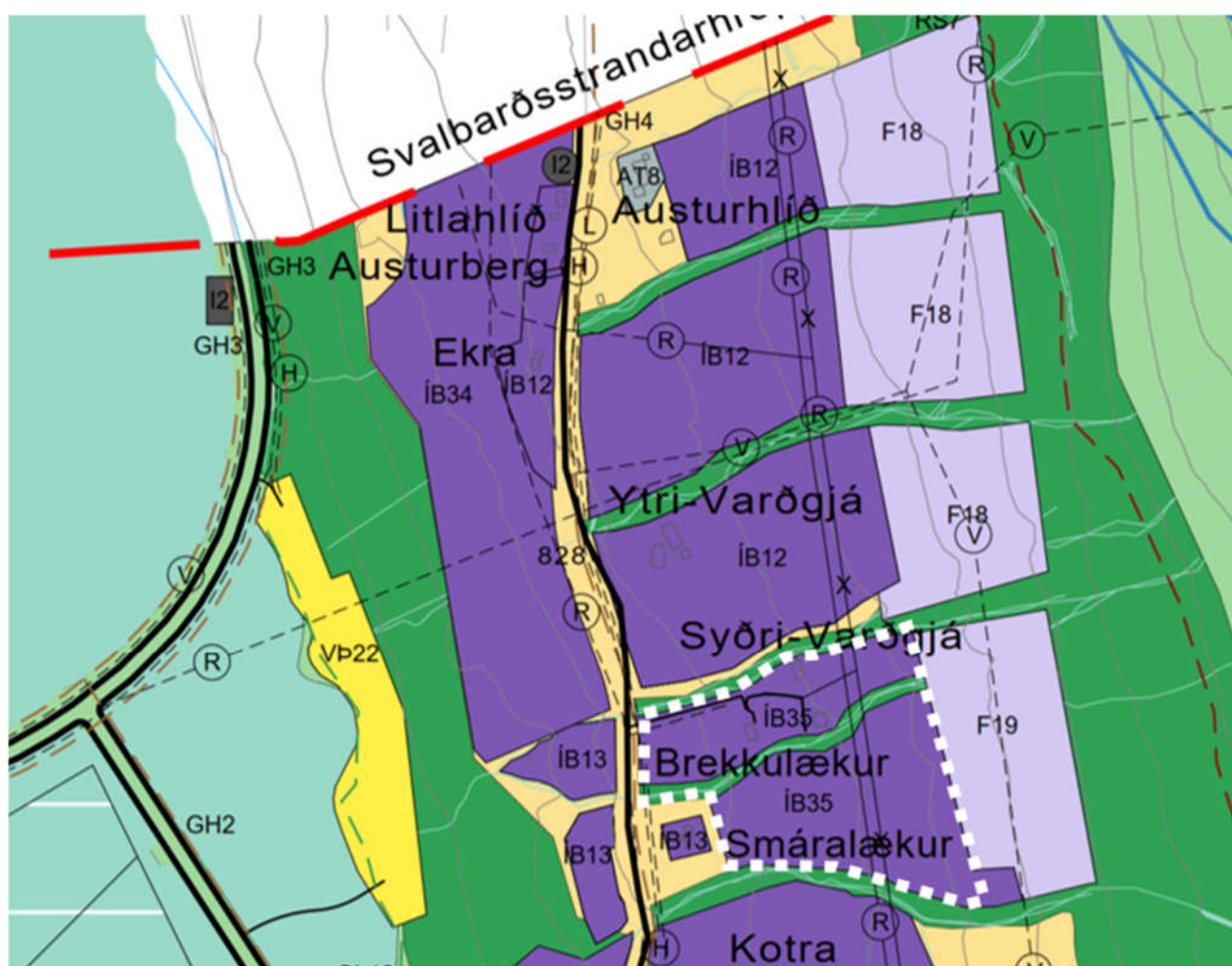
1.1 Skipulagslýsing

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.

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 séruppráttar (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. Stefnit 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.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

Deiliskipulag skal unnið fyrir hvern landnotkunarreit íbúðarbyggðar innan skipulagssvæðis í samræmi við skilamála 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. Félag 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.

Áfangaskipting

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 umfangslítill 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 gistipjónustu 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 áburðarotkunar 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

	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 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 2025¹.

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

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

1.6 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsupprætti 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*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Rarik*
- *Landsnet*
- *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 að þeim frá nýjum aðkomuvegi sem verður inn á skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi. Aðkomuvegurinn hefur fengið nafnið Sléttuvegur.

Aðkomuvegurinn mun liggja í sveig til suðausturs frá tengingu við Veigastaðaveg og liggur svo með víðri beygju til austurs og svo norðurs upp hlíðina. Aðkoma að lóðunum verður frá aðkomuveginum. Langhalli aðkomuvegarins skal að hámarki vera 12%.

Lóðirnar eru í landhæð frá 80 m - 130 m.

Gert er ráð fyrir grenndargámum, þ.e. gámum fyrir flokkaðan úrgang svo sem pappír og plast, norðan 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 að flesta á bilinu 2.000 m² 2.500 m² en stærsta lóðin eru um 2.800 m².

Innan svæðisins er fyrir lóð íbúðarhússins Brekkulæklæk sem verður óbreytt í deiliskipulagi.

Númer lóða má sjá á deiliskipulagsupprætti.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti 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 aðkomuvegi verði að hluta innan lóða, en fláar og skeringar meðfram vegum verða svo hægt sé að hafa langahalla vegarins innan við 12%.

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 trjategundum 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 aðkomuvegi 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 skipulagsupprætti 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

Aðkomuvegur að lóðunum verður um nýja vegtengingu frá Veigastaðavegi. Aðkomuvegurinn tengist inn á Veigastaðaveg um 20 m norðan núverandi vegtengingar sem liggur að núverandi húsum í landi Syðri-Varðgjár og Brekkulæks. Núverandi vegtenging og núverandi vegur leggst af en vegur þessi er brattur og með of miklum landhalla til að nýtast sem aðkomuvegur að nýjum lóðum á svæðinu.

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

Ný vegtenging við Veigastaðaveg er 65 norðan núverandi vegtengingar að íbúðarhúsinu Grásteini vestan Veigastaðavegar og 105 m norðan núverandi vegtengingar að íbúðarhúsinu Smáralæk austan 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) og ekki er mögulegt að koma vegtengingu inn á skipulagssvæðið frá þeim íbúðarsvæðum þar sem deiliskipulagi svæðanna er þannig háttað.

Mögulegt er að koma nýrri vegtengingu að íbúðarhúsinu Smáralæk frá fyrirhuguðum aðkomuvegi innan skipulagssvæðisins og fella niður núverandi vegtengingu. Ekki er gert ráð fyrir þeirri tengingu

Í deiliskipulagi þar sem landeigandi vill ekki kosta slíka tengingu en ekki er útilokað að hún komi síðar ef samkomulag næst um hver greiðir kostnað við nýja vegtengingu.

Aðkomuvegurinn verður 5 m að breidd og með bundnu slitlagi. Beggja megin vega eru 2,5 m breiðar vegaxlir sem m.a. geta tekið við snjóruðningum. Vegurinn er jafnframt gönguleið en öðru megin vegar skal afmarka gönguhluta. Langhalli aðkomuvegarins skal að hámarki vera 12% og til að svo verði er mögulegt að fláar eða skeringar aðkomuvegar verði að hluta innan lóða og er kvöð á öllum lóðum um það, sjá kafla 2.2.

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

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

Mögulegt er að vegurinn verði upplýstur 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 upp Vaðlaheiði. Gert er ráð fyrir tengingu frá göngustíg meðfram lækjarfarveg til suðurs og norðurs sem fara um útivistarsvæði sem liggja á milli íbúðarlóða að skipulagsmörkum með möguleika á tengingu við aðliggjandi svæði.

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 aðkomuvegi 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 núverandi íbúðarhúsum Syðri-Varðgjár og Brekkulæks. Lögnin liggur í gegnum þrjár fyrirhugaðar íbúðarlóðir (nr. 13, 14 og 16) 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 aðkomuvegum 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. 9, 10, 11, 12, 13 og 15.

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 norðan aðkomuvegarins Sléttuvegar rétt ofan veltengingar við Veigastaðaveg.

Innan byggingarreit á lóðinni er heimilt að byggja dreifistöð rafveitu á einni hæð með grunnfleti að hámarki 15 m² og hámarkshæð 2,5 m yfir gólfkóta.

Gert er ráð fyrir að jarðstrengir verði lagðir meðfram aðkomuvegi 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 í nánd við Veigastaðaveg. 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 aðkomuvegum, 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 tekið tillit til minjastaða þannig að minjar verði ekki fyrir raski vegna framkvæmda. Ekki er ger ráð fyrir framkvæmdum í nánd við minjastaðina og því verða þeir ekki fyrir áhrifum vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi.

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, 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. lögnum 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 Almenn

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 Almenn

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 m².

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

Heimilt að byggja gestahús/geymsluhús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur gestahúss/geymsluhúss er 40 m², 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 ljósgjafir 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 frjálst.

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 15 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 staðsettir á aflögðu ræktarlandi eða á grónum melum.

Í gegnum skipulagssvæðið liggur tveir lækjarfarvegir sem eru fremur grónir. Svæði þessi verða óröskuð auk þess sem gert er ráð fyrir útivistar- og skógræktarsvæðum á milli íbúðarlóða og umhverfis byggðina.

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.