

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

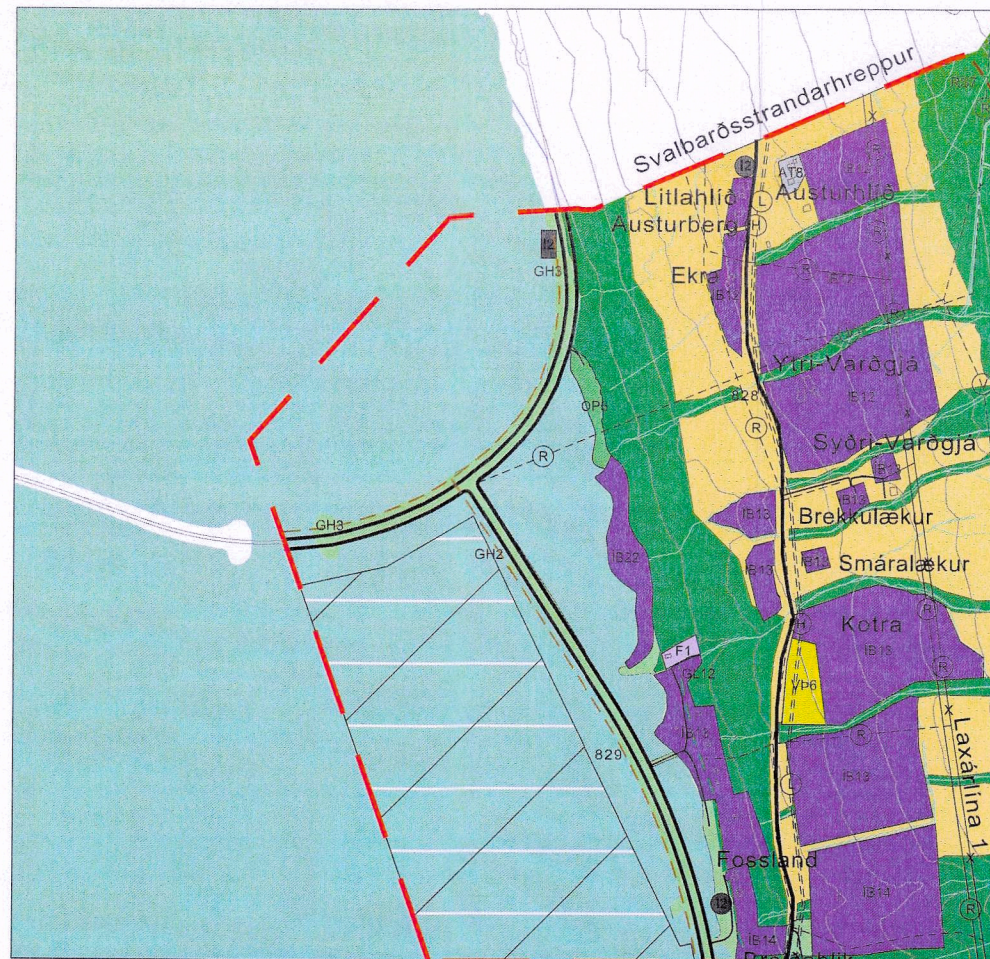
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Verslun og þjónusta (VB)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Fristundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)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

ÞJÓNUSTUKERFI

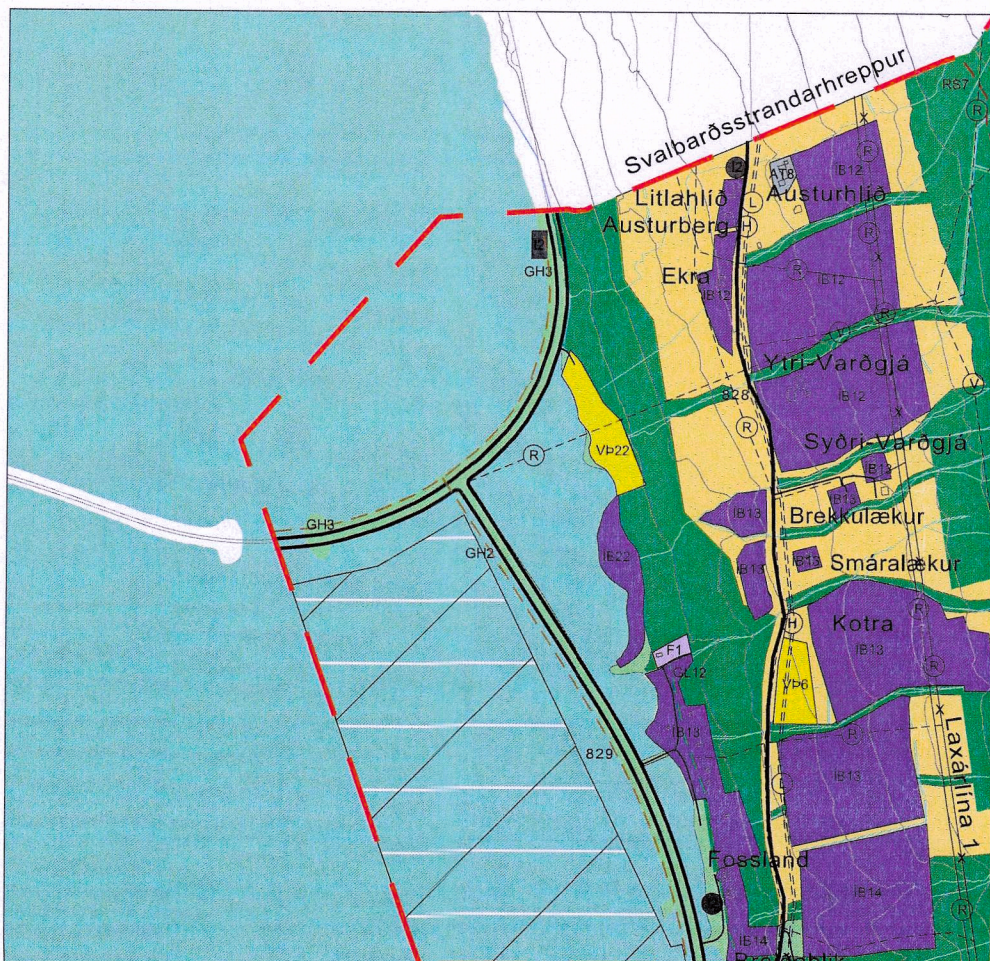
- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína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

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



GILDANDI AÐALSKIPULAG - YTRI-VARÐGJÁ
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000



BREYTT AÐALSKIPULAG - YTRI-VARÐGJÁ
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Ytri-Varðgjá - verslun og þjónusta

Breyting á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem öðlaðist gildi 22.03.2019, felst í eftirfarandi:

Breytingin felst í því að skilgreina í landi Ytri-Varðgjá verslunar- og þjónustusvæði. Stærð verslunar- og þjónustusvæðisins VB22 verður 1,8 ha. Við þetta fellur opið svæði OP5 út úr skipulagi en svæðið er 0,7 ha að stærð og er skilgreint sem útivistarsvæði. Svæðið hefur verið nýtt sem útivistarsvæði fyrir almenning en svæðið verður eftir sem áður opið fyrir almenning til útivistar. Íbúðarsvæði ÍB22 minnkar úr 1,9 ha í 1,5 ha. Fjöldi íbúða á því svæði helst óbreyttur. Þá minnkar skógræktar- og landgræðslusvæði um 0,8 ha vegna nýs verslunar- og þjónustusvæðis en viðkomandi svæði er ekki skilgreint sem nytjaskógrækt. Þess ber að geta að stærstur hluti þess skógræktarsvæðis sem minnkunin nær til verður áfram skóglendi innan svæðis fyrir verslun og þjónustu.

Forsendur

Landeigendur Ytri-Varðgjá hafa farið fram á að hluti landeignarinnar verði skilgreindur sem verslunar- og þjónustusvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins. Um er að ræða 1,8 ha svæði við fjöruna í landi Ytri-Varðgjá, sunnan þjóðvegur nr. 1. Landeigendur ráðgera að á spildunni verði starfrækt baðstaður með tilheyrandi þjónustu. Ekki er gert ráð fyrir gistipjónustu á umræddu svæði.

Markmið

Uppbyggingaráform í landi Ytri-Varðgjá stuðla m.a. að markmiði um eflingu ferðaþjónustu í dreifbýli sem lýst er í kafla 3.2 í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar. Auk þess stuðla breytingin að markmiðum um eflingu atvinnurekstrar í sveitarfélaginu.

Breyting á skipulagsupprætti

Bætt er við verslunar- og þjónustusvæði VB22, stærð 1,8 ha. Íbúðarsvæði ÍB22 minnkar um um 0,4 ha. Opið svæði OP5 fellur út. Skógræktar- og landgræðslusvæði minnkar um 0,8 ha.

Breyting á greinargerð

Bætt er við svæðinu VB22 í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði og þeir skilmálar settir að byggingarmagn sé að hámarki 1.200 m² og að byggingar skuli falla vel að umhverfinu. Stærð íbúðarsvæðis ÍB22 breytist í 1,5 ha í töflu yfir íbúðarsvæði. Opið svæði OP5 fellur út úr töflu yfir opin svæði.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VB22	Ytri-Varðgjá	1,8 ha	Baðstaður. Byggingarmagn er að hámarki 1.200 m ² og byggingar skulu falla vel að umhverfinu.

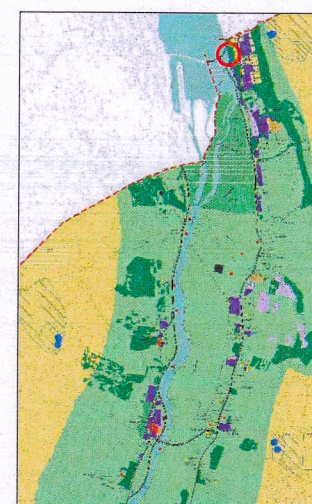
Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB22	Fjörubýggð	1,5 ha	Um 10	Í landi Ytri- og Syðri Varðgjá, landfylling. Öbyggt.

Umhverfisáhrif

Ekki er talið að breytingin hafi veruleg umhverfisáhrif en jákvæð áhrif eru talin vera á samfélag vegna þeirrar bættu aðstöðu sem verið er að skapa fyrir ferðamenn og heimamenn. Möguleg neikvæð áhrif eru þar sem verið er að fella út útivistarsvæði við fjöru en á móti kemur að verið að er skapa nýjan áfangastað fyrir ferðaþjónustu þar sem hægt verður að njóta aðliggjandi náttúru.

Samráð

Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og tekið var tillit til umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslu breytingar á aðalskipulagi.



AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR
STAÐSETNING BREYTINGA

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MÁLS-
MEDFERÐ SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010
VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN 6. maí 2021

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF
SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN 10. júní 2021

Grunnkort: Landmælingar Íslands

Myndmældur hæðarlínugrunnur

Hnitakerfi: Lambert

Hnattstaða: ÍSNET 93

Mælikvarði A3: 1:15.000

Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

Unnið af: Landslag ehf



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030
Séruppráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar
Breyting á aðalskipulagi: Ytri-Varðgjá - verslun og þjónusta
Dags: 15. feb. 2021