

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

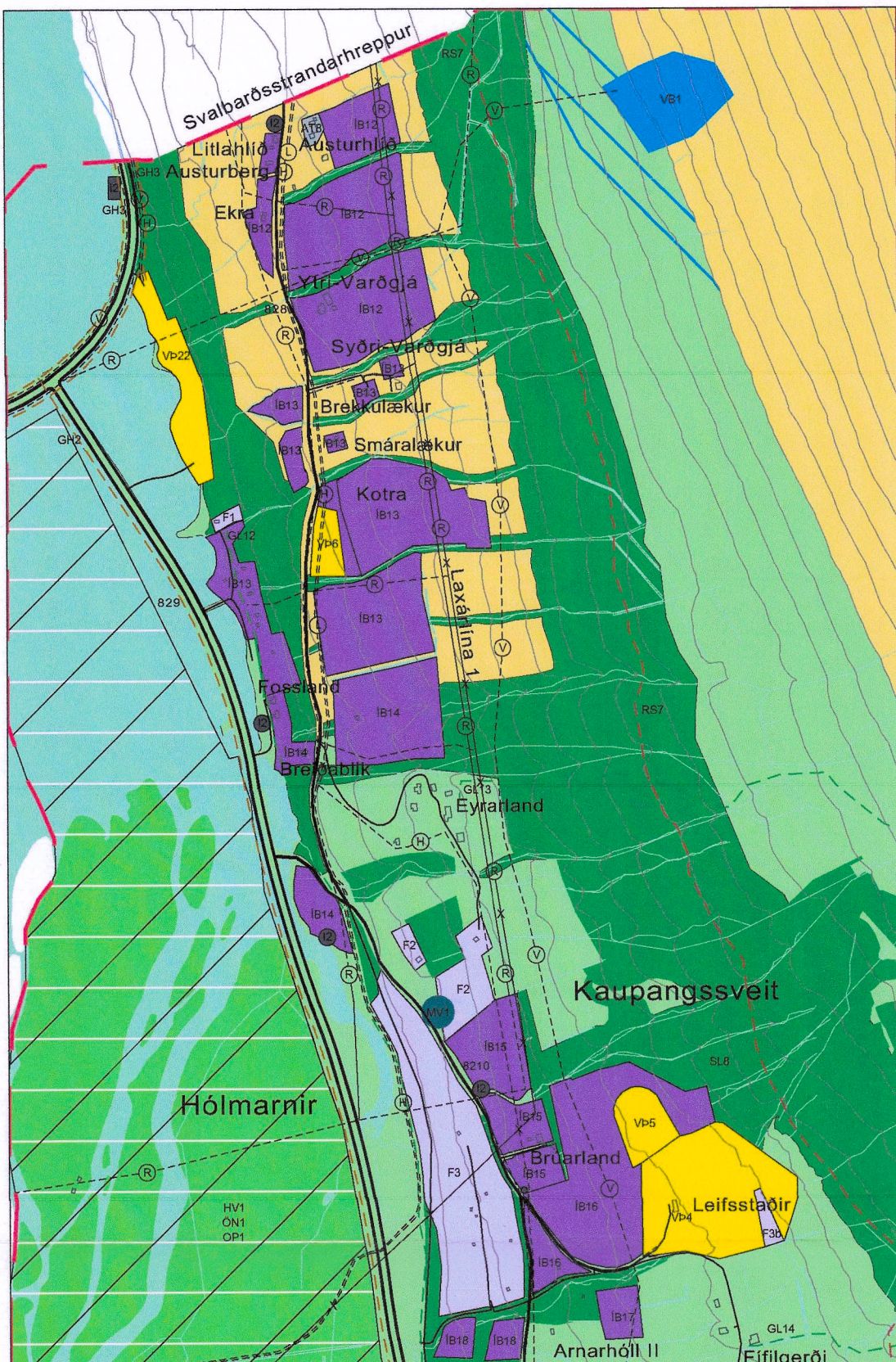
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (ÍB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Íðnaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvællir (FV)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Fríðlýstar fommínjar
- Vatnsbólarsvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafliðtur flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

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

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli

GILDANDI AÐALSKIPULAG - KAUPANGSSVEIT
SÉRUPPDRATTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR

ÍBÚÐARBYGGÐ, GILDANDI AÐALSKIPULAG

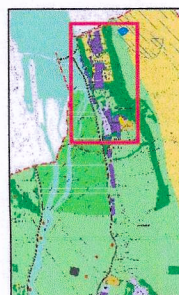
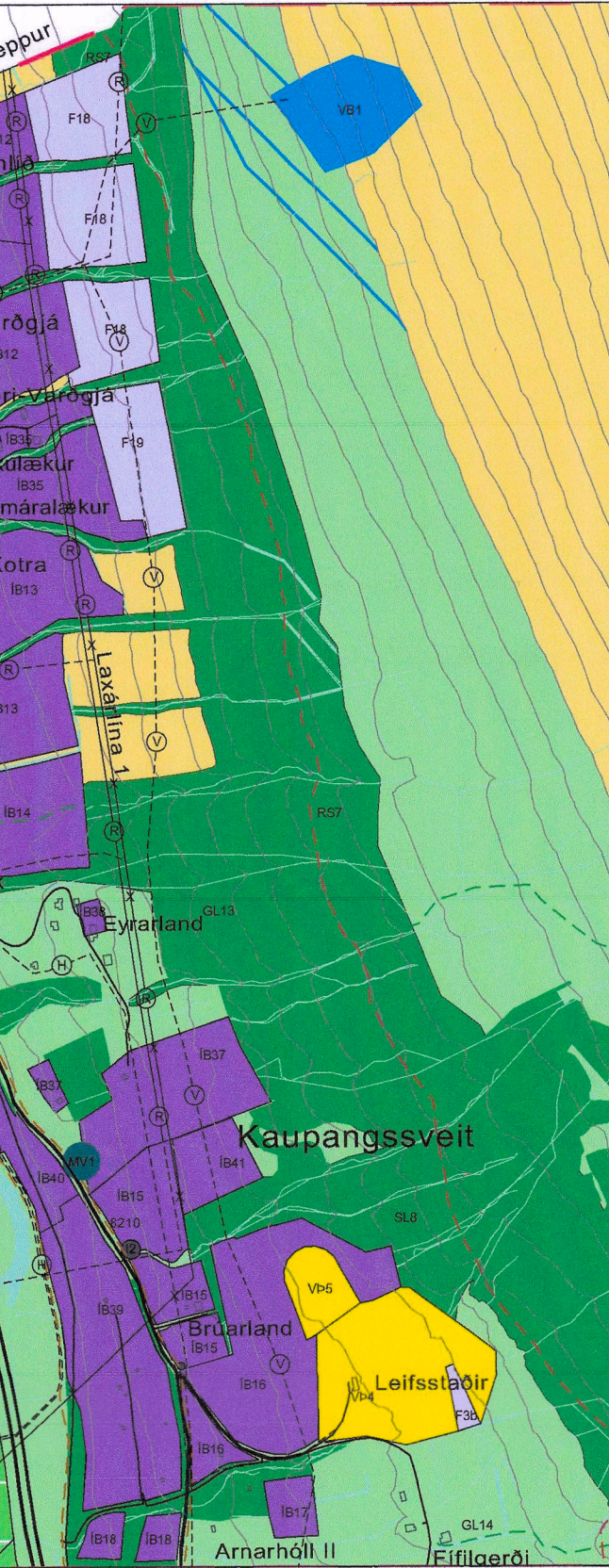
Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB13	Syðri-Varðgjá	18,1 ha	Um 40	Átta íbúðarsvæði misstór. Byggt að hluta.

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 veltengingu 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. Kvæði um aðkomu og lagnaleiðir að F19.	Aðkoma um núverandi veltengingu 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 veltengingu 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 uppíflí þau öll viðeigandi ákvæði byggingarræglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi veltengingar frá Knarrarbergsvegi og Eyrarland.
ÍB 38	0,3	Eyrarland	Fríðað 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 veltengingar frá Knarrarbergsvegi og Eyrarland.
ÍB 39	11,5	Leifstaðabrúin	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 uppíflí þau öll viðeigandi ákvæði byggingarræglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi veltengingar frá Knarrarbergsvegi.

AÐALSKIPULAG
EYJAFJARÐARSVEITAR
2018-2030SÉRUPPDRATTUR:
NORÐURHLUTI-BYGGÐ
OG BYGGÐAKJARNARSTAÐSETNING
BREYTINGAAÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MÁLS- MEÐFERÐ SKV. 1. MGR. 36. GR.
SKIPULAGSLAGA NR. 128/2010 VAR AÐGÆYST FRÁ 27.01.25 TIL 23.04.25
VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN PANN 26.06.25BREYTT AÐALSKIPULAG - KAUPANGSSVEIT
SÉRUPPDRATTUR: 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 uppíflí þau öll viðeigandi ákvæði byggingarræglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi veltengingar 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 veltengingu 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	Leifstaðir	13,3 ha	24	Svæði neðan Knarrarbergsvegur, 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 veltengingu 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 veltengingu og lagnaleiðir í gegnum íbúðarsvæði ÍB35.

Grunnkort: Landmælingar Íslands

Myndmældur hæðarlínugrunnur

Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

Unnið af: Landslag ehf



AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Rammahluti aðalskipulags - Þróun byggðar í Vaðlaheiði

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 Svalbarðsstrandarhepps 2008-2020. Stefnan verður forsenda deiliskipulagsgerðar og framkvæmda við uppbyggingu 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 frístundabyggð er víkjandi. Reitir **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 Leifstaða (**ÍB16**).
- Sérákvæði fyrir íbúðarsvæðið Fjörubbyggð (**ÍB22**)

Í staðinn verður til nýr kafli undir kafla 4.2 á bls. 18 fyrir núverandi landnotkunarreit **ÍB12**, **ÍB13**, **ÍB14**, **ÍB15**, **ÍB16** og nýja landnotkunarreit **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** minnkur 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** Leifstaðir eru felldir úr skipulagi þar sem svæðin eru endurskilgreind sem íbúðarbyggðir **ÍB13**, **ÍB37**, **ÍB38** og **ÍB39** og er frístundabyggð víkjandi.Nýir landnotkunarreitir 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 veltengingu 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.Nýir landnotkunarreitir 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 veltengingu 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

Landnotkunarreitir **ÍB34** er skilgreindur á óbyggðu svæði neðan Veigastaðavegar í landi Ytri-Varðgjár. Stærð svæðis er 10,5 hektarar.Skilgreindur er nýir landnotkunarreitir með númer **ÍB35** við Syðri-Varðgjá og Brekkulæk. Stærð svæðis er 7,2 hektarar og var áður skilgreint sem óbyggt svæði.Núverandi landnotkunarreitir **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 Fjörubbyggð inn í reit **ÍB13** sem áður var skilgreint sem frístundabyggð **F1**.Skilgreindur er nýir landnotkunarreitir 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 nýir landnotkunarreitir **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 íttill landnotkunarreitir **ÍB38** í landi Eyrarlands.Skilgreindir eru tveir nýir landnotkunarreitir **ÍB39** og **ÍB40** neðan Knarrarbergsvegur. 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 nýir landnotkunarreitir **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 nýir göngu- og hjólastígir (GH4) meðfram Veigastaðavegi, Knarrarbergsvegi og Leifstaðavegi. Göngu- og hjólastíg (GH2) meðfram Eyjafjarðarbraut eystri er hlíðað til austurs og látinn fylgja ströndinni neðan íbúðarsvæðis **ÍB14** í landi Eyrarlands og þaðan með eldri vegi neðan Leifstaðabrúna til suðurs. Staðsetning og lega skal vera unnin í samráði við Vegagerðina. Gönguleið (GL12) meðfram strandlínu er framlengd að Skógarböðum og gönguleið (GL13) er hlíðað til norðurs og framlengd niður að Veigastaðavegi.

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Séruppdráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar

Breyting á aðalskipulagi: Rammahluti aðalskipulags - Þróun byggðar í Vaðlaheiði

Dags: 19. júní 2025