

SKÝRINGAR
LANDNOTKUN

- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörkmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Íbúðarsvæði (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)
- Óbyggð svæði (ÓB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Friðlýstar formínjar
- Vatnsbólsvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafötur flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

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

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



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



BREYTT AÐALSKIPULAG - YTRI-VARÐGJÁ
SÉRUPPDRÁTTUR: NORDURHLUTI-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 verslunar- og þjónustusvæði VP22 sem er 1,8 ha að stærð stækkar til suðurs og nær yfir hluta af skilgreindu íbúðarsvæði IB22 og að hluta yfir skilgreint skógræktarsvæði (hluti Vaðlaskógar) sem er mjög víðfeðmt svæði. Verslunar- og þjónustusvæði VP22 stækkar um 1,7 ha verður eftir breytingu 3,5 ha. Íbúðarsvæði IB22 sem er 1,5 ha að stærð og fyrir um 10 íbúðarhús fellur út en skv. gildandi aðalskipulagi er svæðið að stórum hluta til á landfyllingu. Stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 er aðeins að litlum hluta á landfyllingu eða 0,3 ha. Núverandi skilgreining verslunar- og þjónustusvæðis VP22 er að þar megi byggja baðstað en sú breyting er gerð að innan svæðisins verður einnig heimilt að byggja hótél. Aðkoma akandi að svæðinu er um nýjan veg á fyllingu frá Eyjafjarðarbraut eystri sem þegar er kominn. Vegna minnkunar skógræktarsvæðis eru þeir skilmálar settir að skógi verður plantað í land Ytri-Varðgjá í jafn stórt svæði og minnkunin skógræktarsvæðis er.

Forsendur

Landeigendur Ytri-Varðgjá hafa farið fram á að verslunar- og þjónustusvæði VP22 í aðalskipulagi sveitarfélagsins stækki til suðurs þannig að það nái yfir eyri neðan Varðgjár. Landeigandi hefur uppi áform um að byggja hótél á eyrinni en hótelið verður staðsett um 100 m sunnan við baðstaðinn Skógarbóðin.

Markmið

Uppbyggingaráform um hótél 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 stuðlar breytingin að markmiðum um eflingu atvinnurekstrar í sveitarfélaginu.

Breyting á skipulagssupprætti

Verslunar- og þjónustusvæði VP22 sem er 1,8 ha að stærð stækkar til suðurs og nær yfir hluta af skilgreindu íbúðarsvæði IB22 og að hluta yfir skilgreint skógræktarsvæði. Verslunar- og þjónustusvæði VP22 stækkar um 1,7 ha verður eftir breytingu 3,5 ha. Íbúðarsvæði IB22 sem er 1,5 ha að stærð fellur út.

Breyting á greinargerð

Stærð Verslunar- og þjónustusvæðis VP22 fer úr 1,8 ha í 3,5 ha. Núverandi skilgreining verslunar- og þjónustusvæðis VP22 er að þar megi byggja baðstað en sú breyting er gerð að innan svæðisins verður einnig heimilt að byggja hótél með allt að 120 herbergjum þar sem byggingarmagn A-rýma er að hámarki 8.200 m² og byggingarmagn B-rýma er að hámarki 3.000 m². Hámarks hæð frá gólfkóta kjallara er 23 m. Íbúðarsvæði IB22 fellur út í töflu yfir íbúðarsvæði.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP22	Ytri-Varðgjá	3,5 ha	Baðstaður og hótél. Byggingarmagn baðstaðar er að hámarki 1.200 m ² . Hótél með allt að 120 herbergjum þar sem byggingarmagn A-rýma er að hámarki 8.200 m ² og byggingarmagn B-rýma er að hámarki 3.000 m ² . Hámarks hæð frá gólfkóta kjallara er 23 m. Byggingar skulu falla vel að umhverfinu.

Umhverfisáhrif

Ekki er talið að breytingin hafi veruleg umhverfisáhrif.

Jákvæð áhrif eru talin vera á samfélag auk jákvæðra hagrænna áhrifa. Með uppbyggingu hótels mun atvinnulíf á svæðinu eflast þar sem mörg stórf verða til á hótelinu eftir opnun þess. Vegna þessa starfa má gera ráð fyrir að áhrif á íbúðarþróun í sveitarfélaginu verði jákvæð þar sem gera má ráð fyrir að starfsfólk hótelsins muni í einhverjum tilfellum skjást eftir því að setjast að í sveitarfélaginu. Þá eru jákvæð áhrif möguleg þar sem verði er að skapa nýjan áfangastað fyrir ferðaþjónustu þar sem hægt verður að njóta aðliggjandi náttúru.

Jákvæð áhrif eru einnig talin vera á gróður og lífríki þar sem landfylling minnkar mikið og með því verður strandlína ósnortin á um 200 m kafla þar sem áður var gert ráð fyrir landfyllingu.

Möguleg neikvæð áhrif eru á skógræktarsvæði þar sem stækkað verslunar- og þjónustusvæði fer að hluta til yfir skilgreint skógræktarsvæði en þó eru þær mótvægisáðgerðir að skógi verður plantað í jafn stórt svæði og minnkunin nær til.

Með tilkomu hótels má gera ráð fyrir aukinni umferð akandi og gangandi um svæðið sem getur haft áhrif á eigendur íbúðar- og fristundahúsa í næsta nágrenni. Þar sem þéttur skógur umlykur stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 er ekki gert ráð fyrir að umferð hótélsgesta verði mikil út fyrir skilgreint verslunar- og þjónustusvæði VP22 en þó má gera ráð fyrir aukinni umferð meðfram ströndinni til suðurs en fór almenningur er heimil meðfram ströndinni skv. lögum um náttúruvernd. Ekki er talið að þessi áhrif verði umtalsverð og því talin óveruleg.

Öshólmur Eyjafjarðarár eru vestan Eyjafjarðarbrautar eystri sem er um 200 m frá stækkuðu verslunar- og þjónustusvæði VP22. Vegna fjarlægðar á milli svæðanna er ekki talið að stækkun verslunar- og þjónustusvæðis hafi áhrif á fuglalíf og lífríki í öshólmasvæðinu.

Fráveita vegna hótels og skyldrar starfsemi skal samræmast reglugerð nr. 798/1999 en gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu norðan þjóðvegur í nánd við verslunar- og þjónustusvæði VP22.

Skipulagssvæðið liggur utan hverfisverndarsvæðis HV1 í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og í útjaðri svæðis nr. 510 á náttúrumínjaskrá. Fyrir liggja skýrslur vegna fuglatalninga sem fram fóru árið 2000, 2010 og 2020. Af skýrslunum sem aðgengilegar voru við skipulagsvinnuna má ráða að skógarvæðið og eyrin þar sem fyrirhugað er að hótelið risi verði hafi ekki teljandi þýðingu fyrir fuglalíf og því ganga framkvæmdirnar ekki gegn verndarhagsmunum svæðis nr. 510 á náttúrumínjaskrá. Umsagnar Náttúrufræðistofnunar Íslands verður afilað vegna skipulagsins.

Lónið neðan skipulagssvæðisins telst vera veiðivatn í skilningi laga um lax- og silungsveiði nr. 61/2006 og verður umsagnar Fiskistofu og Veiðifélags Eyjafjarðarár afilað vegna skipulagsins.

Samráð

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

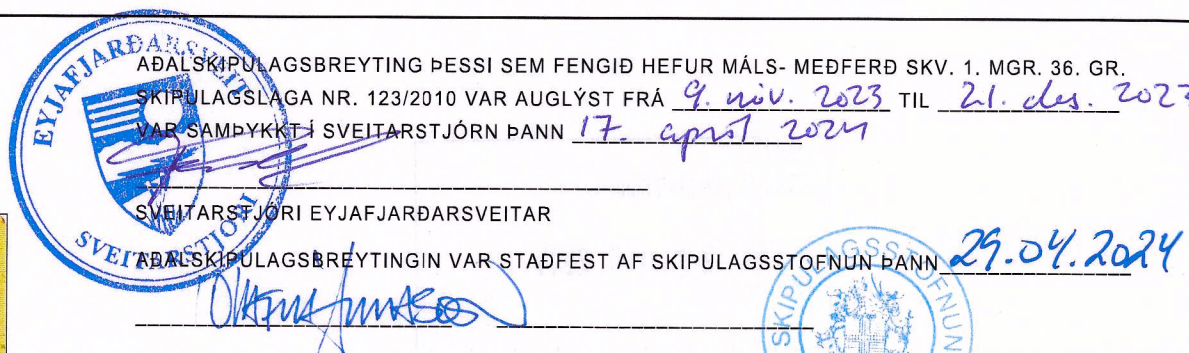
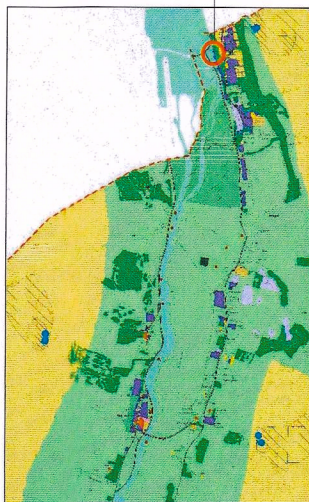
01.02.2024: Eftirfarandi breytingar voru gerðar á gögnum aðalskipulagsbreytingar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

Hámarks byggingarmagn hótels er 9.200 m² en sú breyting er gerð að hámarks byggingarmagni er skipt í A-rými og B-rými. Byggingarmagn A-rýma er að hámarki 8.200 m² og byggingarmagn B-rýma er að hámarki 3.000 m².

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR
2018-2030

SÉRUPPDRÁTTUR: NORDURHLUTI
-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR

STAÐSETNING BREYTINGA



Grunnkort: Landmælingar Íslands Hnitakerfi: Lambert
Myndmældur hæðarlínugrunnur 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: 31. október 2023