



LANDSLAG



Rammahluti aðalskipulags

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018–2030 og
Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008–2020



Þróun byggðar í Vaðlaheiði

14. nóvember 2025



Rammahluti aðalskipulags

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018–2030 og
Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008–2020

Þróun byggðar í Vaðlaheiði



Greinargerð þessari fylgja einnig breytingarblöð
með breytingum á sveitarfélagsuppráttum
Eyjafjarðarsveitar dags. _____
og Svalbarðsstrandarhrepps
dags. _____ sem eru hluti af
skipulagsgögnunum.

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun íbúðarbyggðar
í Vaðlaheiði var auglýstur skv. 31. gr. skipulagslaga
nr. 123/2010 frá 27.01.25 til
23.04.25.

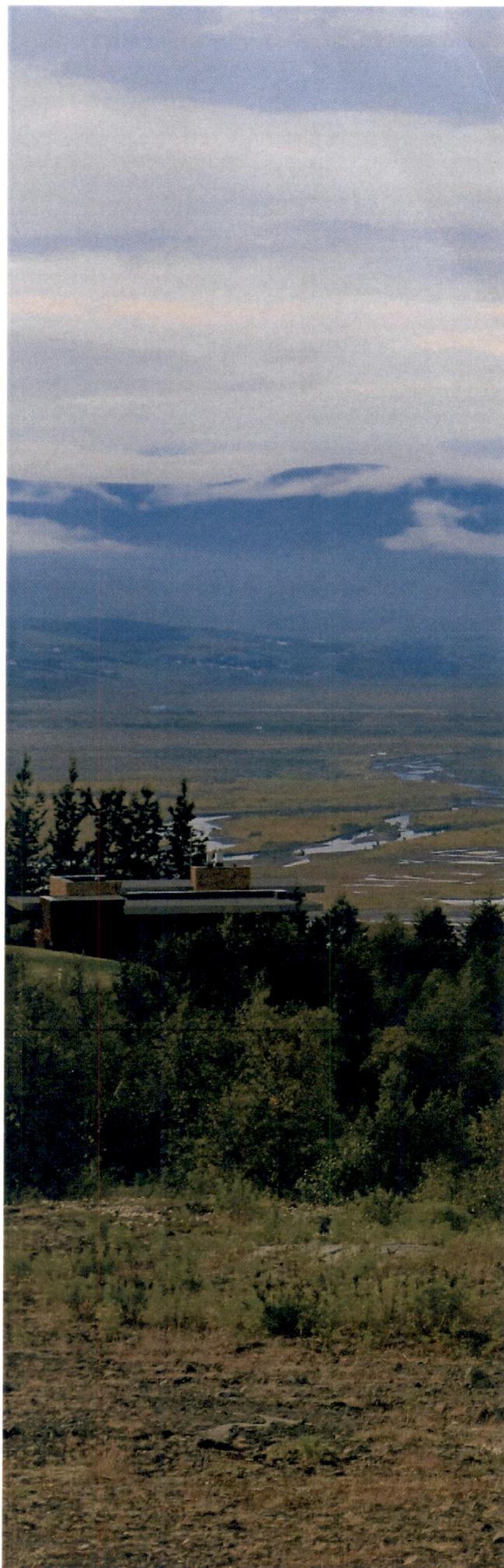
Skipulagið var samþykkt í sveitarstjórn
Eyjafjarðarsveitar þann 26.06.2025
og sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps þann
24.06.2025.

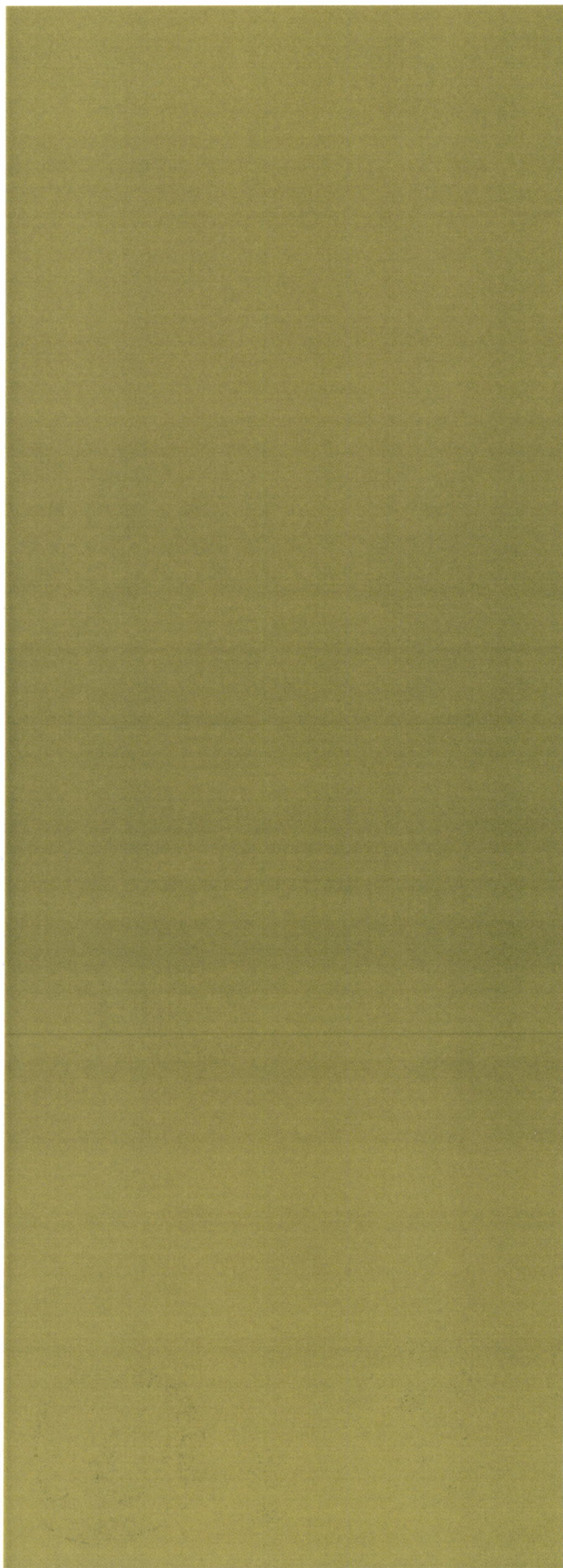
Sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Sveitarstjóri Svalbarðsstrandarhrepps

Rammahluti þessi var staðfestur af Skipulagsstofnun
þann 6.12.2025

Auglýsing um þessi skipulagslög var birt í 8. deild
Stjórnartíðinda þann _____







Efnisyfirlit

1 Inngangur

1.1	Viðfangsefni	7
1.1.1	Aðdragandi	7
1.1.2	Skipulagssvæðið	7
1.1.3	Markmið	8
1.2	Skipulagsferill	9
1.2.1	Skipulagslýsing	9
1.2.2	Samráð	9
1.2.3	Vinnslutillaga	9
1.2.4	Tillaga	10
1.2.5	Samþykktarferli	10
1.2.6	Framfylgd stefnunnar	10

2 Forsendur

2.1	Staðhættir	13
2.2	Tengsl við áætlanir	13
2.2.1	Landsskipulagsstefna	13
2.2.2	Svæðisskipulag Eyjafjarðar	13
2.2.3	Tölulegar forsendur	14
2.2.4	Íbúaspár	14

3 Byggð

3.1	Markmið	19
3.1.1	Frístundabyggð	19
3.1.2	Íbúðarbyggð	19
3.2	Stefna skipulagsins	20
3.2.1	Frístundabyggð	20
3.2.2	Íbúðarbyggði	24

4 Samgöngur

4.1	Markmið	29
4.1.1	Vegakerfi	29
4.1.2	Stígakerfi	29
4.2	Stefna skipulagsins	30
4.2.1	Vegakerfi	30
4.2.2	Stígakerfi	33

5 Umhverfi

5.1	Markmið	37
5.1.1	Náttúra	37
5.1.2	Útivistarsvæði	37
5.2	Stefna skipulagsins	38
5.2.1	Náttúra	38
5.2.2	Útivistarsvæði	39

6 Veitur

6.1	Markmið	43
6.1.1	Veitukerfi	43
6.2	Stefna skipulagsins	44
6.2.1	Veitukerfi	44

7 Breytingar á skipulagi

7.1	Breytingar	47
7.2	Eyjafjarðarsveit	47
7.2.1	Breytingar á greinargerð	
7.2.2	Breytingar á uppdrætti	
7.3	Svalbarðsstrandarhreppur	50
7.3.1	Breytingar á greinargerð	
7.3.2	Breytingar á uppdrætti	
7.4	Samantekt	52

8 Áhrifamat

8.1	Samantekt	55
8.1.1	Valkostir	55
8.1.2	Umhverfisþættir	55
8.1.3	Einkenni og vægi áhrifa	55
8.1.4	Niðurstöður	56

9 Heimilda- og myndaskrá

1 Inngangur

Rammahluti aðalskipulags
setur fram stefnu um þróun
frístunda- og íbúðarbyggðar
á skipulagssvæðinu

1.1 Viðfangsefni

1.1.1 Aðdragandi

Síðustu ár hefur verið mikil eftirspurn eftir lóðum fyrir íbúðarhús og frístundahús í Vaðlaheiði og hafa risið þyrpingar á þegar skilgreindum landnotkunarreitum. Ásókn í fasta búsetu á svæðinu hefur meðal annars aukist vegna nálægðar við Akureyri. Á 378. fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar þann 14. nóvember 2022 fóru fram umræður um mótun skipulagsstefnu fyrir byggðina nyrst í Kaupangssveit. Í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 er kveðið á að stefnt sé að því að unnið sé rammaskipulag fyrir byggð í suðurhluta sveitarfélagsins, á landbúnaðarsvæði 2 sem verði forsögn fyrir deiliskipulag einstakra svæða. Þar kemur meðal annars eftirfarandi fram:

Rammaskipulag yrði nýtt sem forsögn fyrir hugsanlegar breytingar á aðalskipulagi og síðar deiliskipulag einstakra svæða. Þar skulu dregnir megindrættir byggðarinnar s.s. byggingarsvæði, ræktarlönd, veitukerfi og samgönguleiðir, bæði akbrautir og aðkomuleiðir að byggð, göngu- og hjólaeiðir og reiðvegir. Gera skal grein fyrir gömlum samgönguleiðum sem ber að halda opnum og aðgengilegum sem gönguleiðum. Einnig skulu þar merktir helstu áfangastaðir og svæði sem hafa almennt gildi og aðdráttarafl s.s. útsýnisstaðir, skógarlundir o.þ.h. svo og svæði sem ástæða er til að vernda vegna útivistargildis eða náttúrufars, t.d. myrlendi vegna fuglalífs o.s.frv. Tryggja skal aðgengi, gönguleiðir, að slíkum svæðum enda eru þau mikilvæg forsenda fyrir byggð á svæðinu þar sem íbúar eiga að njóta nálægðar og góðs aðgengis að umhverfi og ósnortinni náttúru.

Um rammahluta aðalskipulags gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Skipulagið fjallar um þróun fristunda- 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 Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Stefnan verður forsenda deiliskipulagsgerðar og framkvæmda við uppbyggingu á byggðum innan skipulagssvæðis í Vaðlaheiði. Rammahluti aðalskipulags er skv. 17. lið 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010:

Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlaða.

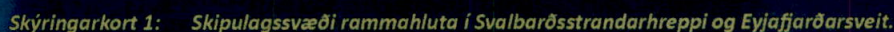
Nánar er fjallað um viðfangsefni rammahluta aðalskipulags í 4.9. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013:

Heimilt er að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir afmarkað svæði í rammahluta aðalskipulags í þeim tilgangi að gefa ítarlegri leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags, þ.m.t. skiptingu svæðisins í deiliskipulagsreiti og áfangaskiptingu þeirra. Viðfangsefni rammahluta eru þau sömu og í aðalskipulagi eftir því sem við getur átt fyrir það svæði sem rammahlutinn nær til en með nákvæmari ákvæðum svo sem um landnotkun, meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag og fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar.

1.1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um 1090 hektarar að stærð og er innan sveitarfélagsmarka Svalbarðsstrandarhrepps og Eyjafjarðarsveitar. Skipulagssvæðið er afmarkað að austanverðu við 200 m hæðarlínu innan Eyjafjarðarsveitar og 300 m hæðarlínu innan Svalbarðsstrandarhrepps. Að vestanverðu eru skipulagsmörk meðfram strandlengju og Eyjafjarðarbraut eystri nr. 829. Norðurmörk í Svalbarðsstrandarhreppi miða við afmörkun landbúnaðarlands L2 í aðalskipulagi sem nær norður að íbúðarsvæði ÍB22 í landi Heiðarholts. Suðurmörk í Eyjafjarðarsveit miða við Kúalæk og landnotkunarreit fyrir íbúðarsvæði ÍB16 í landi Leifsstaða. Á næstu síðu er kort sem sýnir skipulagssvæðið.

Innan skipulagssvæðis eru landnotkunarreitir fyrir fristunda- og íbúðarbyggðir í dreifbýli sem eru umlukin ýmist skógræktar- og landgræðslusvæðum, óbyggðum svæðum, opnum svæðum og landbúnaðarsvæðum. Svæðið einkennist af miklum landhalla, ríkulegu náttúrufari og útsýni yfir Eyjafjörðinn.





1.2.4 Vinnslutillaga

Í nóvember 2023 var vinnslutillaga kynnt á samráðsfundi fyrir skipulagsnefnd og sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar og sveitarstjórn Svalbarðsstrandarhrepps. Sveitarstjórnir Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps samþykktu á fundum sínum 7. og 12. desember 2023 að vísa vinnslutillögu í kynningarferli sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vinnslutillagan var auglýst 10. janúar 2024 og var frestur til að koma athugasemdum á framfæri til 14. febrúar. Haldinn var opinn kynningarfundur í Hrafnagilsskóla 1. febrúar 2024 þar sem vinnslutillagan var kynnt fyrir íbúum sveitarfélaganna og öðrum hagsmunaaðilum.

1.2.5 Tillaga

Að lokinni kynningu á vinnslustigi verður tillaga að rammahluta aðalskipulags lögð fyrir sveitarstjórnir Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps til afgreiðslu og að lokinni umfjöllun verður tillagan send Skipulagsstofnun til athugunar samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Hafi Skipulagsstofnun ekki gert athugasemdir innan fjögurra vikna frá því að tillagan barst henni skal tillagan auglýst óbreytt skv. 31. gr. skipulagslaga. Með auglýsingu tillögu verður íbúum, hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum gefinn kostur á að gera athugasemdir við tillöguna innan ákveðins frest sem eigi skal vera skemmri en sex vikur.

1.2.6 Samþykktarferli

Þegar frestur til athugasemda er liðinn taka sveitarstjórnir afstöðu til athugasemda sem borist hafa og hvort gera skuli breytingar á tillögunni sbr. 32. gr. skipulagslaga. Þegar sveitarstjórnir Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps hafa samþykkt tillögu að rammahluta aðalskipulags verður tillagan send Skipulagsstofnun ásamt samantekt um málsmeðferð. Þeim sem gerðu athugasemdir skulu send afgreiðsla og umsögn sveitarstjórna og niðurstaða sveitarstjórna auglýst. Rammahluti aðalskipulags tekur gildi þegar það hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

1.2.7 Framfylgd stefnunnar

Þar sem um er að ræða sameiginlega stefnu tveggja sveitarfélaga verður hér greint frá hvernig framfylgd stefnu rammahlutans verður framfylgt. Rammahluta

aðalskipulags fyrir þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði er ætlað að stuðla að samræmi í áætlunum sveitarfélaganna með sameiginleg markmið og skilmála um uppbyggingu á skipulagssvæðinu að leiðarljósi. Sveitarstjórnir Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps ber að sjá til þess að deiliskipulagsáætlanir og uppbyggingaráform verði í samræmi við rammahlutann. Deiliskipulag skal unnið fyrir hvern landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæði rammahlutans og skal samráð haft við landeigendur og framkvæmdaraðila nærliggjandi svæða hverju sinni varðandi aðkomu að svæðum. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar og lögð er áhersla á að framkvæmdaraðilar sem hafa yfirráð yfir tveimur eða fleiri landnotkunarreitum hefji ekki uppbyggingu á nýjum svæðum fyrr en að uppbyggingu sé langt komin á öðrum framkvæmdasvæðum. Nánar er fjallað um kröfur um deiliskipulagsgerð í stefnu rammahlutans í köflum 3-6.

Fyrirhuguð er vinna við endurskoðun á Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Skilmálar rammahlutans munu falla inn í nýtt aðalskipulag og sama á við um endurskoðun eða nýtt aðalskipulag fyrir Eyjafjarðarsveit. Um rammahluta gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag og þar með talið breytingar á rammahluta. Breytingar á skilmálum og stefnu rammahlutans er háð samþykki beggja sveitarfélaganna. Við breytingar á einstaka landnotkunarreitum innan hvers sveitarfélags, sem hafa ekki áhrif á stefnu rammahlutans, skal gera breytingar á aðalskipulagi þess sveitarfélags sem á í hlut og er ekki háð samþykki beggja sveitarfélaga.

Samhliða rammahlutanum eru gerðar breytingar á aðalskipulagi beggja sveitarfélaga þar sem bætt er við landnotkunarreitum frístunda- og íbúðarbyggðar. Skilmálar rammahlutans munu eiga við um núverandi landnotkunarreiti og nýja reiti sem skilgreindir eru samhliða. Verði eftirspurn síðar eftir að bæta við nýjum landnotkunarreitum fyrir íbúðar- eða frístundabyggð innan skipulagsmarka rammahlutans skal viðkomandi sveitarstjórn taka afstöðu til þess og gera breytingar á aðalskipulagi. Skilmálar rammahlutans munu þá gilda um nýja landnotkunarreiti frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu.



2 Forsendur

2.1 Staðhættir

Skipulagssvæðið liggur milli heiðar og fjöru og hefur svæðið nú þegar verið að miklu leyti tekið undir landnotkun af ýmsum toga og í vaxandi mæli frístunda- og íbúðarbyggð. Hjallar setja sterkan svip á suðurhluta Svalbarðsstrandarhrepps og eftir því sem sunnar dregur verður landið brattara, klapparásar setja meiri svip á landslagið og ræktarlandið verður minna en annars staðar í sveitarfélögunum. Upp af ströndinni fyrir miðju skipulagssvæðis er Vaðlaskógur, stór og vöxtulegur skógarreitur og vinsælt útivistarsvæði. Gamli Vaðlaheiðarvegurinn liggur ofan byggðarinnar og gefur heiðinni vægi sem útivistarsvæði.

Fjölbreytt gróðurfar, dýralíf af ýmsum toga og ríkulegt fuglalíf er að finna á svæðinu enda svæðið gróskumikið og veðurfar hagstætt. Í Eyjafirði eru veturnir snjópungir og sumardagar hlýjir en hafgolu gætir á sólríkum sumardögum. Algengustu vindáttirnar eru norðlægar og suðlægar þ.e. lagaðar að landslagi. Samkvæmt vistgerðarkorti Náttúrufræðistofnunar Íslands eru helstu vistgerðir innan skipulagssvæðis tún og akurlendi, skógrækt og graslendi. Víða eru smærri flákar af votlendi, mólendi og moslendi. Vestast í skipulagssvæðinu frá strandlengju að Eyjafjarðarbraut eystri er lón sem fellur undir lög um náttúruvernd. Vestan við skipulagssvæðið eru óshólmar Eyjafjarðarár sem eru á náttúruvinnjaskrá og undir hverfisvernd.

Íbúar Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps búa að nálægð við Akureyri hvað atvinnulíf varðar og þangað sækja margir íbúanna vinnu. Í sveitarfélögunum eru jafnframt fjölbreytt fyrirtæki og önnur samfélagsþjónusta sem styrkja atvinnulíf svæðisins. Þéttbýlis- og þjónustukjarni Eyjafjarðarsveitar er í Hrafnílshverfi og á Svalbarðseyri í Svalbarðsstrandarhreppi.

2.2 Tengsl við áætlanir

2.2.1 Landsskipulagsstefna

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði er í samræmi við leiðarljós og markmið Landsskipulagsstefnu en þar er lagt til grundvallar að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun, sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum, stuðli að lífsgæðum fólks og styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta. Rammahluti fylgir jafnframt markmiðum um skipulag í dreifbýli, sem eru eftirfarandi:

Sjálfbær byggð í dreifbýli

Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaðróun í þéttbýli og dreifbýli.

Umhverfis- og menningargæði

Skipulag landnotkunar stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi.

Byggð falli að landslagi og náttúru

Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhættum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.

Sjálfbærar samgöngur

Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðaðróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta.

Samgöngur innan vinnusóknarsvæða og ferðamannaleiðir

Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að greiðum samgöngum innan skilgreindra vinnusóknar- og þjónustusvæða megin-kjarna, með styrkingu byggðar að leiðarljósi. Sveitarfélög nýti skipulagsgerð til þess að skilgreina meginleiðir ferðamanna, gangandi, riðandi og hjólandi.

Tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga

Skipulag landnotkunar stuðli að öryggi almennings gagnvart náttúruvá og loftslagsbreytingum. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum.

2.2.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar

Leiðarljós Svæðisskipulags Eyjafjarðar 2012-2024 er að landssvæðið verði öflug heild í heilnæmu umhverfi með traustu atvinnulífi, sterkum innviðum og fjölbreyttum búsetukostum. Íbúar hafi jöfn tækifæri til að nýta sér kosti og möguleika svæðisins, óháð búsetu, en það stuðlar að samkennd þeirra. Eftirfarandi markmið í svæðisskipulaginu eiga við um byggðaðróun og byggðamynstur:

- Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu.
- Stefnt er að hagkvæmu byggðamynstri.
- Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra þéttbýlisstaða.
- Eyjafjörður skal vera eitt atvinnusvæði.

Taka skal mið af markmiðum um varðveislu góðs landbúnaðarlands við staðarval og skipulag byggðar. Íbúðarbyggð í dreifbýli, smábýli og búgarðabyggð er búsetuform með sérstaka eiginleika, sem ekki verður náð með góðu móti í þéttbýli. Slík byggð verður skilgreind í aðalskipulagi sveitarfélaga þar sem aðstæður leyfa m.t.t. náttúruverndar, nýtingar landbúnaðarlands og rekstrarþátta sveitarfélagsins. Gæta skal umhverfissjónarmiða og leitast við eftir því sem kostur er að tryggja góðar samgöngur og hagkvæman rekstur þjónustukerfa.

2.2.3 Tölulegar forsendur

Í ársbyrjun 2023 var íbúafjöldi og aldurssamsetning í sveitarfélögunum tveimur eftirfarandi skv. Hagstofu Íslands:

Mannfjöldi - sveitarfélög

Eyjafljóarsveit
1.171 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
485 íbúar

Aldurssamsetning - sveitarfélög



Börn 0-5 ára
Eyjafljóarsveit
93 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
50 íbúar



Grunnskóli 6-15 ára
Eyjafljóarsveit
173 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
58 íbúar



Framhaldsskóli 16-20 ára
Eyjafljóarsveit
90 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
23 íbúar



Sérnáám 21-25 ára
Eyjafljóarsveit
76 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
26 íbúar



Atvinnulíf 26-66 ára
Eyjafljóarsveit
594 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
280 íbúar



Eftirlaunaaldur 67+ ára
Eyjafljóarsveit
145 íbúar
Svalbarðsstrandarhreppur
48 íbúar

Við gerð tillögu að rammahluta voru teknar saman tölulegar upplýsingar um stærð núverandi íbúðarlóða á skipulagssvæðinu, stærð íbúðarhúsa og fjölda leik- og grunnskólabarna og eldri borgara 67 ára og eldri.

Íbúasamsetning 2023 - skipulagssvæðið



8 leikskólabörn



17 grunnskólabörn



54 íbúar 67 ára og eldri

Meðalstærð íbúðarlóða - skipulagssvæðið



Eyjafljóarsveit
3.528 m²



Svalbarðsstrandarhreppur
3.946 m²

Meðalstærð íbúðarhúsa - skipulagssvæðið



Eyjafljóarsveit
176 m²



Svalbarðsstrandarhreppur
172,8 m²

2.2.4 Íbúaspár

Í aðalskipulagi sveitarfélaganna eru spár um íbúafjölda innan gildistíma skipulagsáætlanna. Gildistími aðalskipulags er 12 ár og er vinna við endurskoðun aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps hafin þar sem gildistími gildandi skipulags er 2008-2020. Tímabil aðalskipulags Eyjafljóarsveitar er 2018 til 2030. Hér eru teknar saman spár um íbúafjölda sem koma fram í gildandi aðalskipulagi sveitarfélaganna og húsnaðisáætlunum ársins 2023. Í húsnaðisáætlunum koma fram upplýsingar um stöðu húsnaðismála í sveitarfélögunum m.a. um þegar byggt og óbyggt húsnaði í samhengi

við mat á íbúðapörf. Settu eru fram markmið sveitarfélaganna í lóðarmálum en bent er á að land innan skipulagssvæðis rammahlutans er í eigu fjölmargra landeigenda en ekki sveitarfélaganna.

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Þegar aðalskipulagið var unnið gerði mannfjöldaspá (miðspá) Hagstofu Íslands ráð fyrir 13-14% fjölgun íbúa landsins til ársins 2030. Í aðalskipulaginu var gert ráð fyrir um 10% fjölgun íbúa Eyjafjarðarsveitar og að í lok skipulagstímabilsins myndi íbúafjöldinn vera um 1.100 íbúar. Samkvæmt tölum Hagstofu Íslands voru íbúar Eyjafjarðarsveitar 1.171 manns í ársbyrjun 2023 og því hefur orðið töluvert meiri aukning íbúafjölda í sveitarfélaginu en spár gerðu ráð fyrir. Undanfarin ár hefur íbúafjölgun verið í þéttbýliskjörnum í sveitarfélaginu og sér í lagi Hrafnagilshverfi þar sem íbúum hefur fjölgað um 94 frá gildistöku aðalskipulagsins.

Í gildandi aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar (m.s.br.) eru heimildir fyrir um 160 íbúðir á landnotkunarreitum fyrir íbúðarbyggðir innan skipulagssvæðis rammahlutans. Með rammahlutanum er gert ráð fyrir aukningu á heimildum sem byggir á eftirspurn eftir lóðum á skipulagssvæðinu og uppbyggingaráformum landeigenda.

Húsnæðisáætlun Eyjafjarðarsveitar 2024

Í Húsnæðisáætlun Eyjafjarðarsveitar 2024 kemur fram að miðspá geri ráð fyrir um 18% fjölgun íbúa til ársins 2033 og er tekið mið af meðaltali undanfarinna þriggja ára. Samkvæmt miðspá verði mannfjöldi sveitarfélagsins 1.427 íbúar árið 2033 en 1.610 samkvæmt háspá. Eftirspurn er eftir íbúðarlóðum fyrir einbýlishús í sveitarfélaginu.

Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúðarsvæða utan Hrafnagilshverfis verði aðeins á þegar skilgreindum íbúðarsvæðum þar sem þau svæði eru talin uppfylla þörf fyrir íbúðarbyggð á skipulagstímabilinu. Ef talin er þörf á frekari uppbyggingu en gert er ráð fyrir á þessum svæðum er talið hagkvæmara að stækka núverandi íbúðarsvæði frekar en að fjölga íbúðarsvæðum. Fyrir utan Hrafnagilshverfi eru skipulögð svæði fyrir íbúðarbyggð að mestu á afmörkuðum svæðum nyrst í sveitarfélaginu, s.s. í Kaupangssveit þar sem nú er unnið að því að

gera heildrænt skipulag fyrir svæðið í rammahluta aðalskipulags með tilliti til aukinnar aðsóknar í uppbyggingu íbúða.

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps tók gildi árið 2008 og hafa orðið miklar breytingar í samfélaginu frá gildistöku þess. Sú spá um íbúaþróun sem sett var fram í skipulaginu gerði ráð fyrir um 443 íbúum í sveitarfélaginu árið 2020 og 489 árið 2029. Íbúar í Svalbarðsstrandarhreppi voru 485 í ársbyrjun 2023 og því hefur orðið meiri fjölgun íbúa en spár gerðu ráð fyrir. Í spám um aldursdreifingu kemur fram að árið 2029 verði börn á leikskólaaldri (<5 ára) 39 en í ársbyrjun 2023 voru 50 börn í sveitarfélaginu. Fjöldi íbúa á aldursbilinu 6-25 er þó lægri heldur en spáð í aðalskipulagi gerðu ráð fyrir en fjöldi íbúa á aldursbilinu 26-66 ára eru fleiri.

Vinna hófst við endurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélagsins árið 2021 og af því tilefni voru spár um íbúafjölda endurskoðaðar. Í þeirri spá kemur fram að áætla megi að íbúafjöldi verði 510-590 íbúar við lok skipulagstímabilsins árið 2032. Mannfjöldaspá sem miðar við meðaltalsfjölgun árin 2017-2021 miðar við tæplega 700 íbúa í sveitarfélaginu í lok skipulagstímabilsins.

Í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps með síðari breytingum eru heimildir fyrir um 173 íbúðir á landnotkunarreitum fyrir íbúðarbyggðir innan skipulagssvæðis rammahlutans. Með rammahlutanum er gert ráð fyrir aukningu á heimildum sem byggir á eftirspurn eftir lóðum á skipulagssvæðinu og uppbyggingaráformum landeigenda.

Húsnæðisáætlun Svalbarðsstrandarhrepps 2024

Í Húsnæðisáætlun Svalbarðsstrandarhrepps 2024 kemur fram að miðspá geri ráð fyrir að íbúafjöldi í sveitarfélaginu verði 681 árið 2033 og háspá 908. Markmið sveitarstjórnar Svalbarðsstrandarhrepps sé að bjóða uppá fjölbreytta búsetukosti hvort sem valið stendur á milli þess að búa í dreifbýli eða þéttbýlinu á Svalbarðseyri. Fram kemur að forsendur séu fyrir að spá hárri fjölgun íbúa í sveitarfélaginu næstu árin vegna eftirspurnar eftir lóðum á Svalbarðsströnd og Svalbarðseyri og að fólksfjölgun hafi verið yfir landsmeðaltali síðustu ár.

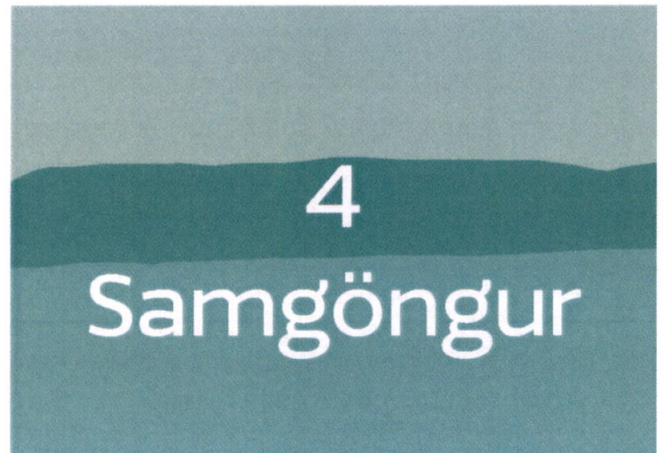
Rammahluti aðalskipulags

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018–2030 og

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008–2020

Þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði

Í köflum 3–6 er sett fram stefna
rammahluta aðalskipulags um þróun
frístunda- og íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði



3 Byggð

3.1 Markmið

3.1.1 Frístundabyggð

Markmið skipulagsins er að setja skilmála fyrir framtíðaruppbyggingu frístundabyggðar á skipulagssvæðinu.

Lögð er áhersla á að yfirbragð frístundabyggðar falli vel að náttúru og tryggji að gestir geti notið gæða svæðisins.

3.1.2 Íbúðarbyggð

Markmið skipulagsins er að skapa forsendur fyrir aðlaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisyrirbragði sem fellur vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins.

Lögð er áhersla á að umhverfi íbúðarbyggðar styrki lífsgæði íbúa og tryggji að íbúar geti notið gæða svæðisins sem einkennast af friðsæld, rými og náttúru.

Með rammahluta aðalskipulags eru sett fram viðmið fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar innan skipulagssvæðis.

3.2 Stefna skipulagsins

3.2.1 Frístundabyggðir

Hér eru settir fram skilmálar um uppbyggingu frístundabyggðar á skipulagssvæðinu. Á korti hér á síðunni er yfirlit yfir landnotkunarreiti fyrir frístundabyggð skv. gildandi aðalskipulagi beggja sveitarfélaga ásamt nýjum landnotkunarreitum sem skilgreindir eru með rammahluta þessum. Nánar er fjallað um breytingar á landnotkun í kafla 7.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

Deiliskipulag skal unnið fyrir hvern landnotkunarreit frístundabyggðar innan skipulagssvæðis í samræmi við skilmála rammahluta aðalskipulags. Samráð skal haft við landeigendur nærliggjandi svæða varðandi aðkomu. 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.

Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að stofnuð séu félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit fyrir frístundabyggð. Aðild að slíku félagi er skylda og skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir. Félög 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

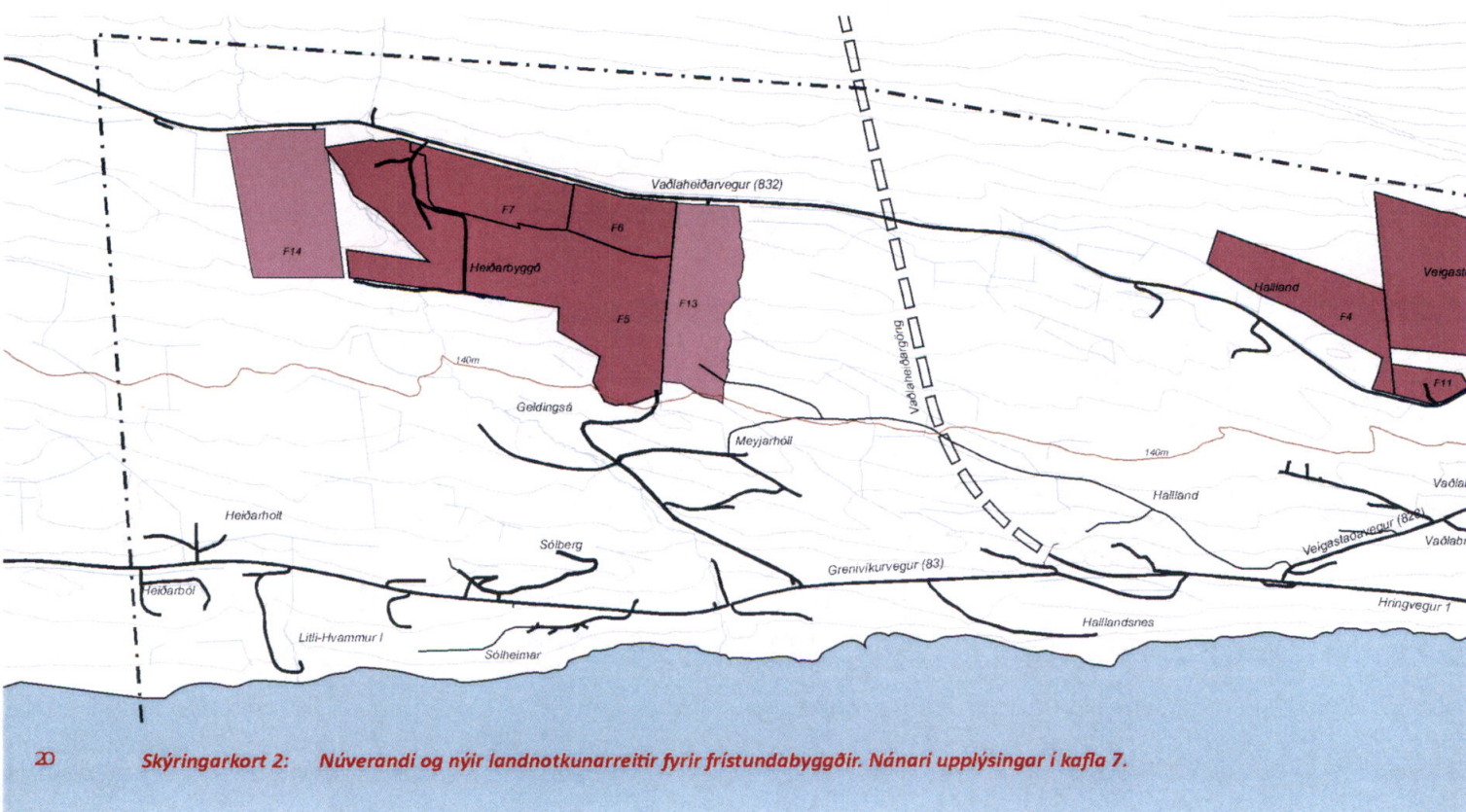
Vinna skal deiliskipulag fyrir hvern landnotkunarreit frístundabyggðar þar sem gera skal grein fyrir áfangaskiptingu uppbyggingar. Lögð er áhersla að landeigendur/framkvæmdaraðilar sem hafa yfirráð yfir tveimur eða fleiri landnotkunarreitum eða svæðum hefji ekki uppbyggingu á nýjum svæðum fyrr en að 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

Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús þ.m.t. orlofshús þ.e. byggingar sem ekki eru ætlaðar til fastrar búsetu eða heilsársbúsetu. Önnur starfsemi krefst breytingar á landnotkun.

Vikjandi frístundabyggð

Með rammahlutanum eru þremur svæðum fyrir frístundabyggð, samkvæmt áður samþykktu



aðalskipulagi, breytt í landnotkun fyrir íbúðarbyggð þar sem frístundarbyggð verði víkjandi. Í Eyjafjarðarsveit er það F1 í landi Syðri-Varðgjár I, F2 í landi Eyrarlands og F3, neðan Knarrarbergsvegur. Svæðin eru öll neðan 140 m hæðarlínu sem er viðmið fyrir mörk fristunda- og íbúðarbyggðar. Nánar er fjallað um íbúðarbyggðir í kafla 3.2.2 og breytingu á aðalskipulagi í kafla 7.

Vinna skal deiliskipulag fyrir svæðin þar sem gerð er grein fyrir landnotkun, gatna- og veitukerfi og áfangaskiptingu skipulags og framkvæmda. Fylgja skal skilmálum sem koma fram um uppbyggingu íbúðarbyggðar í rammahluta þessum en þó geta verið frávik frá almennum viðmiðum þar sem um er að ræða aðlögun á eldri byggð. Umbreyting fristundabyggðar í íbúðarbyggð getur tekið langan tíma og í deiliskipulagi fyrir svæðin verður heimilt að gera ráð fyrir fristundahúsum á einstaka lóðum þótt stefnt sé að meginlandnotkun verði íbúðarbyggð.

Breyting á notkun fristundahúsa verður ekki samþykkt sem íbúðarhús nema þau uppfylli ákvæði gildandi byggingarreglugerðar. Víða verður kröfum sem gerðar eru til íbúðarhúsa ekki mætt nema með endurnýjun eða endurbyggingu þeirra húsa sem fyrir eru.

Þéttleiki byggðar

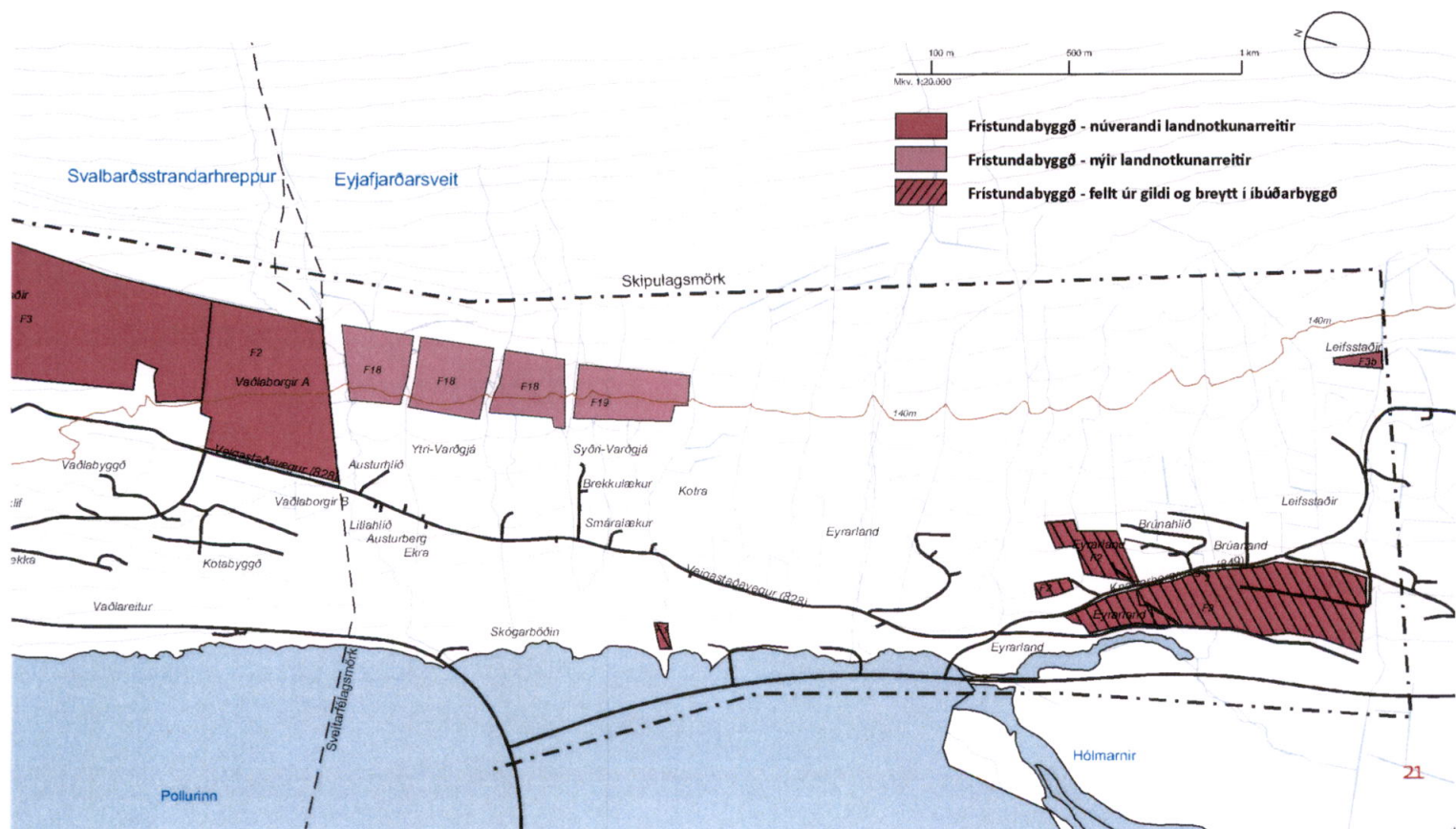
Þéttleiki á landnotkunarreitum fyrir fristundabyggð skal vera að hámarki 2 hús/ha. Á þeim landnotkunarreitum þar sem heimildir eru fyrir fleiri en 15 húsum skulu þyrpingar fristundalóða aldrei vera meiri en 15 lóðir og skilja skal að þyrpingar með náttúrulegu umhverfi - grænum geislum. Gera skal ráð fyrir að um fjórðungur lands verði tekinn frá í deiliskipulagi sem opið svæði til almennrar útivistar.

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 3.000 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.



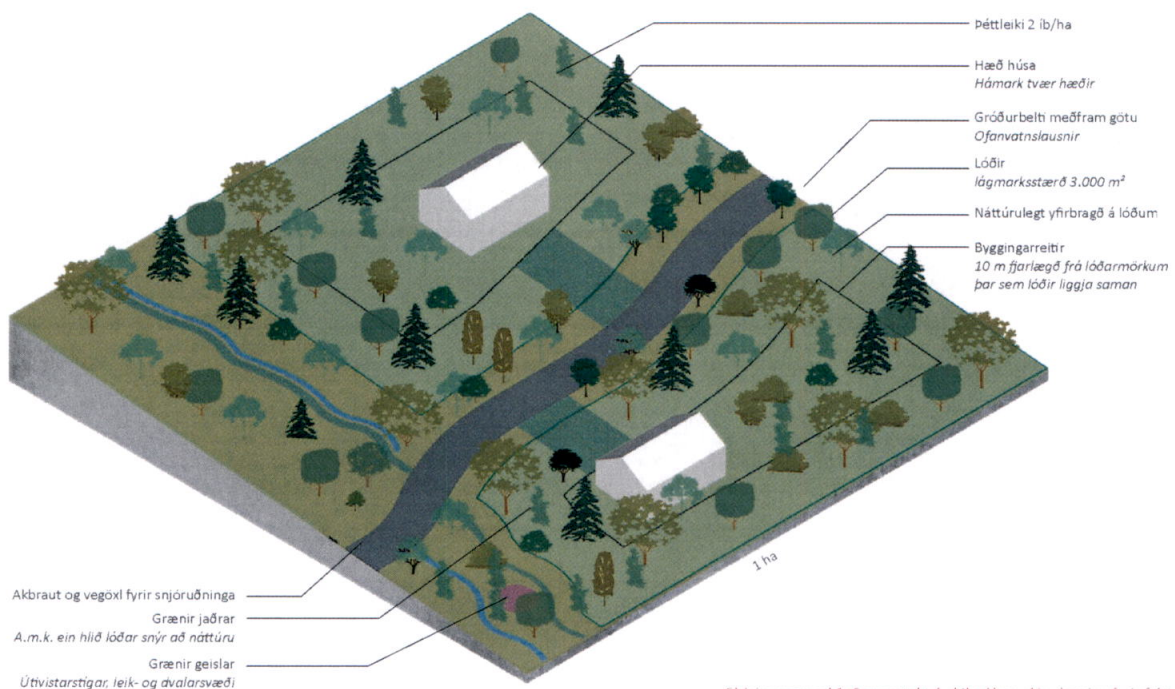
Byggingarreitir og fjarlægðir

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.

Hæðir húsa og aukahús

Heimilt er að hafa eitt frístundahús auk tveggja aukahúsa á hverri lóð t.d. bílgeymslu/gestahús/vinnustofu. Frístundahús 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.

Á síðunni er skýringarmynd sem lýsir meginatriðum um frístundalóðir.



Skýringarmynd 1: Samantekt á skilmálum skipulagsins fyrir frístundabyggð.

	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
	2 hús/ha	Þéttleiki frístundabyggðar
	Grænir geislar	Þyrpingar lóða skulu aðskildar með grænum geisla
	3.000 m²	Lágmarksstærð frístundalóða
	20 metrar	Fjarlægð milli byggingarreita, þar sem lóðir liggja saman
	2 hæðir	Hámarks hæð bygginga - 2 hæðir



3.2.2 Íbúðarbyggðir

Hér eru settir fram skilmálar um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á skipulagssvæðinu. Á korti hér á síðunni er yfirlit yfir landnotkunarreiti fyrir íbúðarbyggð skv. gildandi aðalskipulagi beggja sveitarfélaga ásamt nýjum landnotkunarreitum sem skilgreindir eru með rammahluta þessum. Nánar er fjallað um breytingar á landnotkun í kafla 7.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

Deiliskipulag skal unnið fyrir hvern landnotkunarreit íbúðarbyggðar innan skipulagssvæðis í samræmi við skilmála 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 heildarástýnd hvers svæðis fyrir sig.

Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að stofnuð séu félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu á hverjum landnotkunareit fyrir íbúðarbyggð. Aðild að slíku félagi er skylda og skal þinglýsa sem kvöð á viðkomandi lóðir. Félög 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.

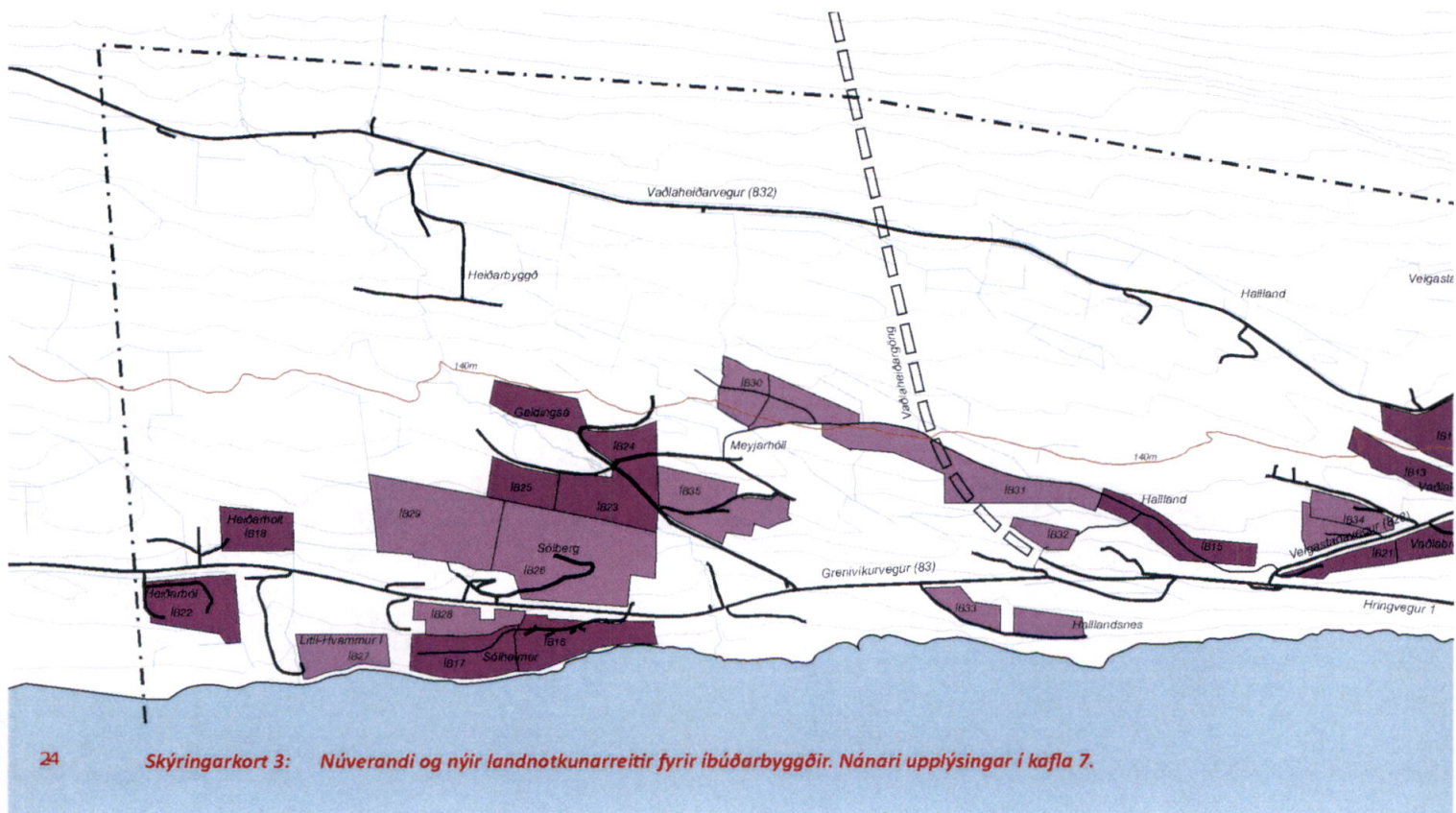
Áfangaskipting

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 umfangslítil 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 leyfis skyld. 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 áburðarnotkunar 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

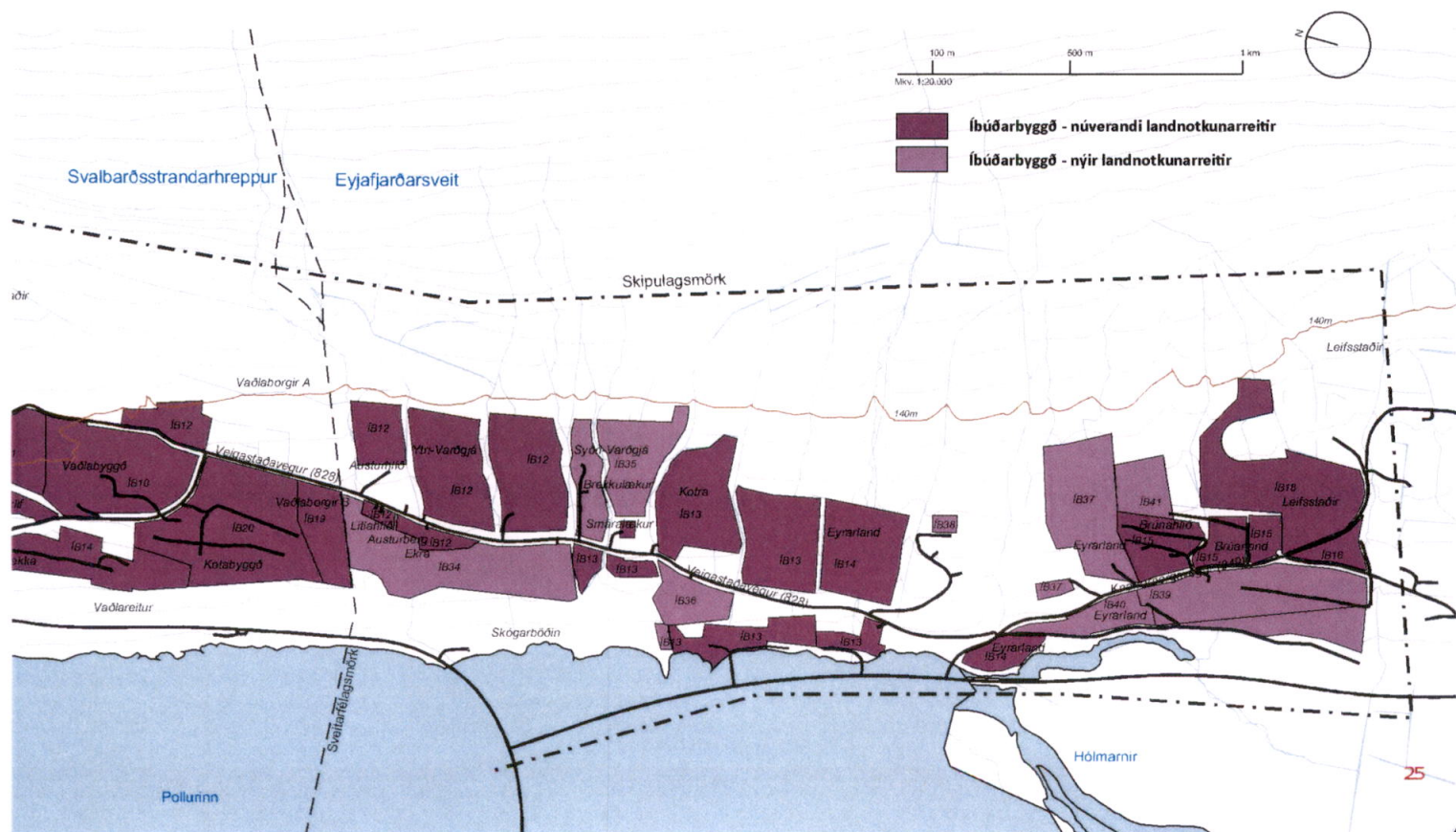
Tengingum við núverandi vegakerfi verður haldið í lágmarki og tengingar valdar eftir landfræðilegum aðstæðum. Á skipulagssvæðinu eru kvaðir um að vegtengingar séu samnýttar milli uppbyggingaraðila. Fjarlægðir milli tenginga eru háðar gildandi viðmiðum og leyfi Vegagerðarinnar. Þar sem aðkoma að landnotkunarreitum 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.

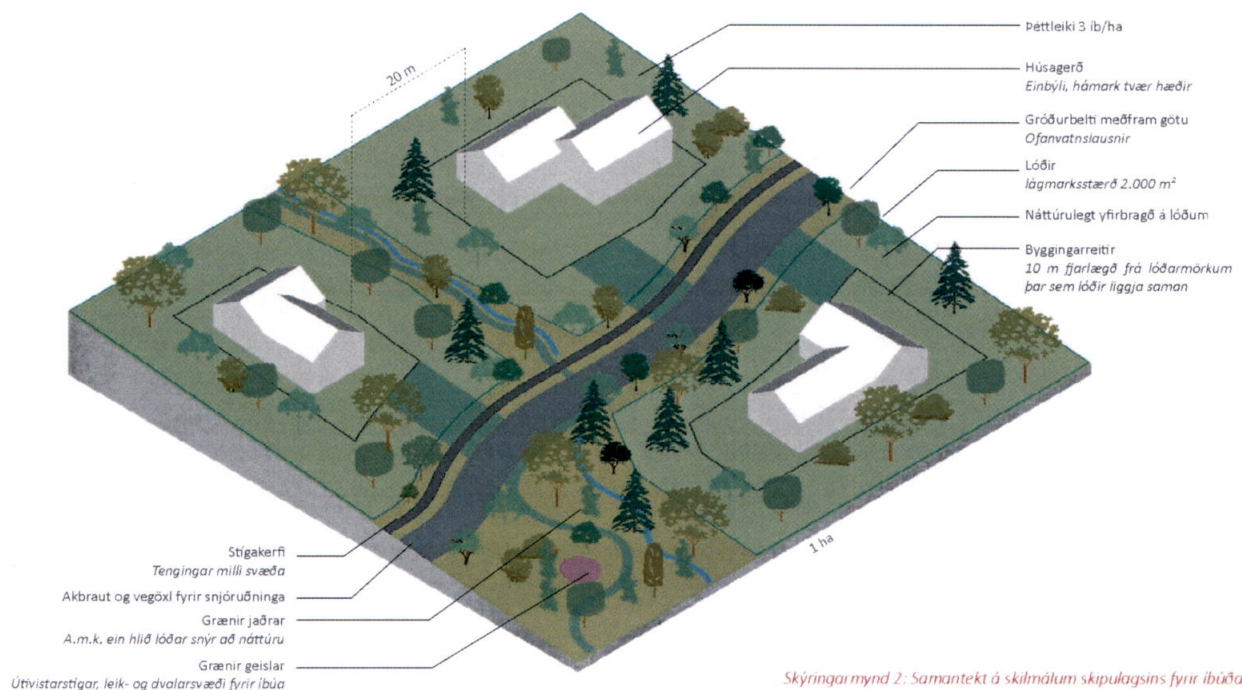
Byggingarreitir og fjarlægðir

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. bilgeymslu/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.

Á síðunni er skýringarmynd sem lýsir meginatriðum um íbúðarlóðir.



Skýringarmynd 2: Samantekt á skilmálum skipulagsins fyrir íbúðarbyggðir.

	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



4 Samgöngur

4.1 Markmið

4.1.1 Vegakerfi

Markmið skipulagsins er að stuðlað verði að góðum og greiðum samgöngum innan skipulagssvæðis og að öryggi vegfarenda verði tryggt eins vel og kostur er.

Lögð er áhersla á að hámarkshraði verði lækkaður þar sem íbúðarbyggð er þéttust við Veigastaðaveg og Knarrarbergsveg og settar verði upp hraðatakmarkandi aðgerðir.

4.1.2 Stígakerfi

Markmið skipulagsins er að gangandi og hjólandi vegfarendur af öllum aldurshópum geti notið útivistar á skipulagssvæðinu.

Stefnt skal að gerð stígakerfis samhliða uppbyggingu frístunda- og íbúðarhverfa og meðfram núverandi vegakerfi. Lögð er áhersla á tengingar stígakerfis milli hverfa og við náttúru milli fjalls og fjöru.

Tengingar

Fjarlægðir milli vegtenginga eru háðar reglum nr. 180/2015 um hönnun þjóðvega sem opnir eru almenningi til frjálsrar umferðar. Óheimilt er að tengja vegi þjóðvegum nema í samræmi við skipulag og að fenginni heimild Vegagerðarinnar. Samkvæmt veghönnunarreglum skal vera 150 metra fjarlægð milli tenginga á tengivegunum Veigastaðavegi og Knarrarbergsvégi. 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 ef Vegagerðin telur að takmarka þurfi fjölda tenginga við þjóðveg eða tengiveg. Þar sem aðkoma að landnotkunarreitum er ómöguleg nema með því að fara í gegnum aðra reiti eru settar kvaðir um umferðarrétt og aðkomu.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

Í kafla 3.2.1 og 3.2.2 um frístunda- og íbúðarbyggðir á skipulagssvæðinu kemur fram að kvaðir eru á landnotkunarreiti að stofnuð séu félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu. Félög lóðarhafa skulu annast uppbyggingu innviða þ.m.t. gatnagerð og annast þjónustu svo sem snjómokstur og eru framkvæmdir á kostnað og ábyrgð félaganna.

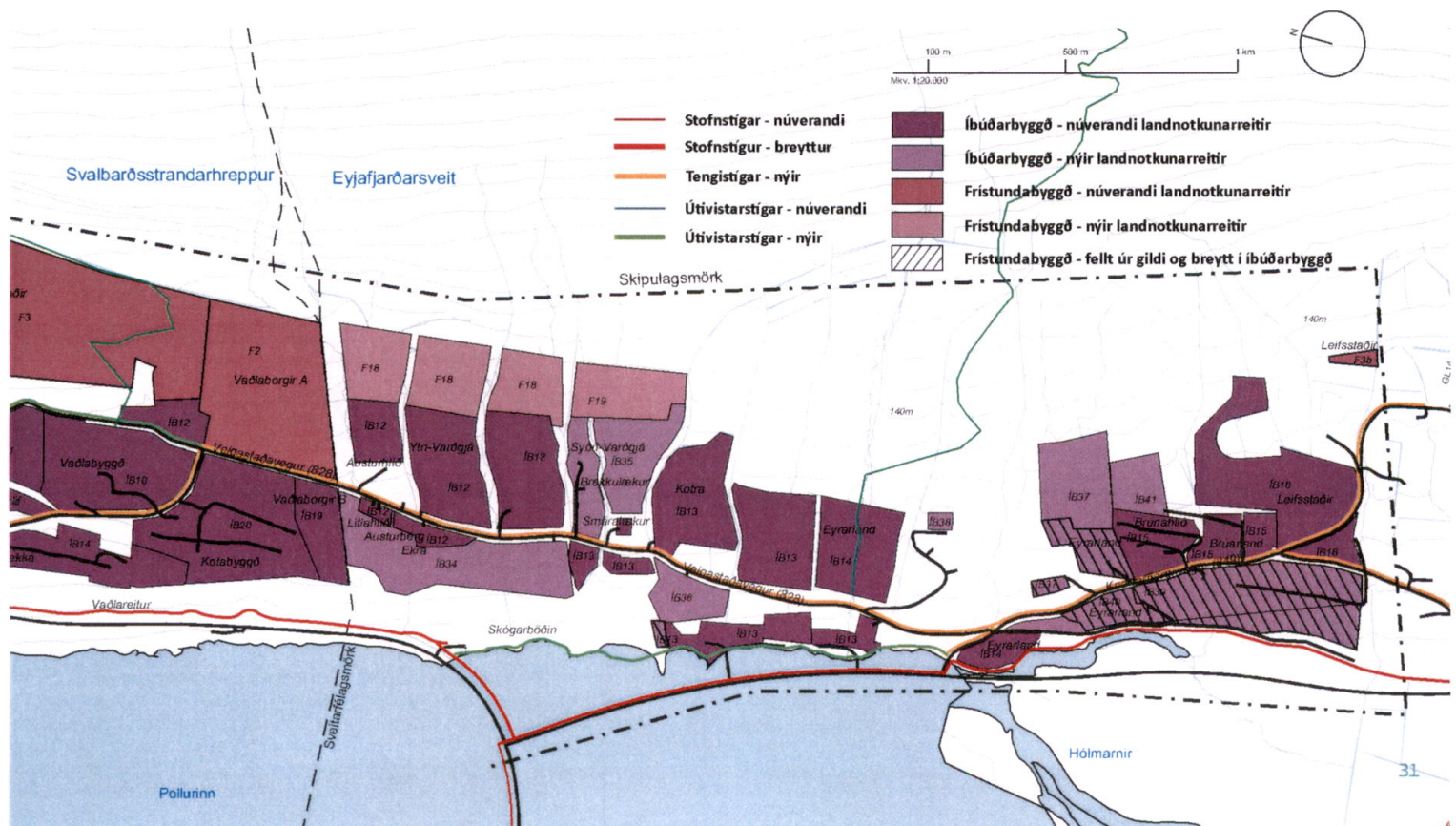
Framkvæmdaraðilar skulu láta vinna deiliskipulag fyrir hvern reit frístunda- og íbúðarbyggðar þar sem

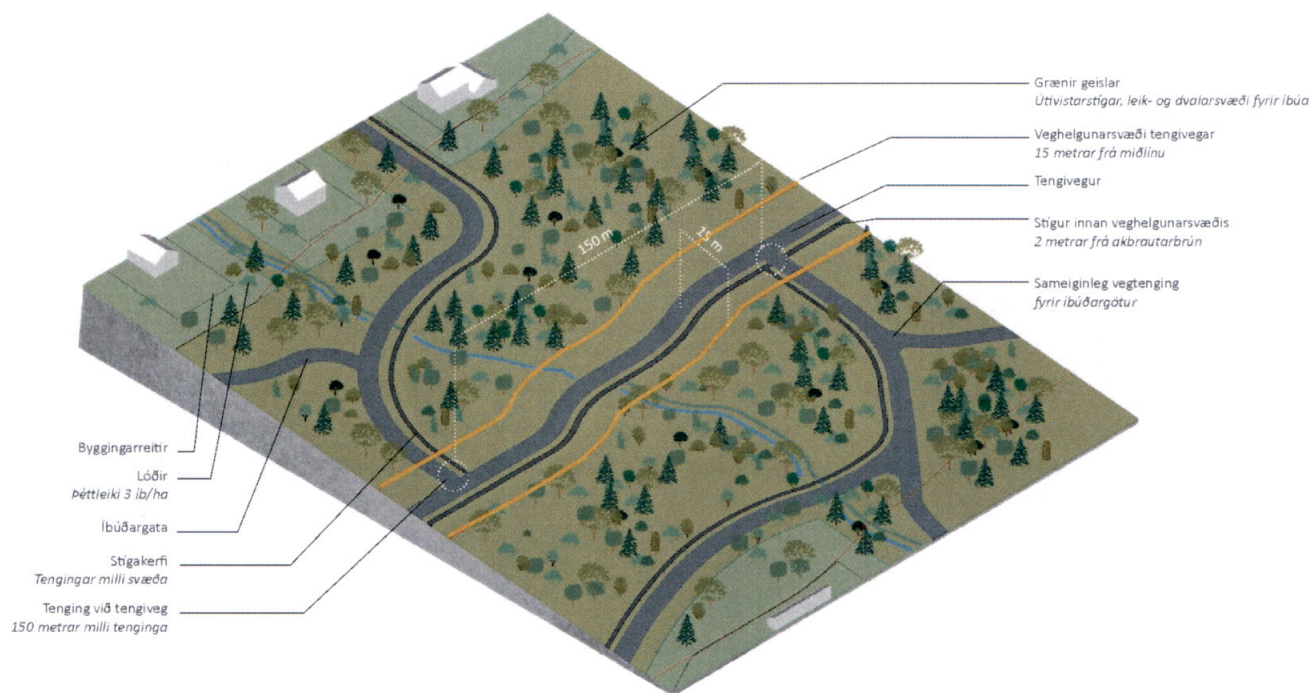
gerð er grein fyrir því samgöngukerfi sem fyrir er og fyrirhugað er. Sýna skal aðkomu að svæðunum og lóðum, tegund gatna, veghelgunarsvæði og fjarlægðir milli tenginga. Jafnframt skal gera grein fyrir fjölda bílastæða og stígakerfi. Vísað er í 5.3. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um gerð deiliskipulags. Hafa skal samráð milli landeigenda varðandi aðkomu að svæðum.

Aðkoma neyðarbíla og brunavarnir

Félög lóðarhafa munu annast gatnagerð á frístunda- og íbúðarsvæðum og tengingar við núverandi vegakerfi. Tryggja þarf aðkomu neyðarbíla allan ársins hring sem felst m.a. í snjómokstri, vatnsöflun og aðgengi að slökkvivatni sé tryggt og að vegir beri þungaflutninga s.s. 20 tonna öxulþunga slökkvibíla.

Í botnlöngum skal gera ráð fyrir snúningshaus. Þar sem hætta er á gróðureldum á svæðinu skal skilgreina flóttaleiðir í deiliskipulagi og gera grein fyrir öðrum neyðaráætlunum sem tryggja öryggi fólks í frístunda- og íbúðarbyggðum á skipulagssvæðinu. Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Slökkviliðs Akureyrar og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Vísað er jafnframt í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og leiðbeiningar HMS um brunavarnir í frístundabyggðum.





Skýringarmynd 3: Skýringarmynd um tengivegi og vegamót í íbúðarbyggð.

Uppbygging vega

Götur í frístunda- og íbúðarbyggðum skulu hannaðar þannig að þær beri þá umferð sem reiknað er með þ.m.t. á framkvæmdatíma og akstur slökkvibiðfreidda. Undirbygging vega skal vera sterkbyggð þannig vegir þoli vorleysingar og skulu þeir vera uppbyggðir til að safna síður snjó. Vegir skulu fylgja landslagi en forðast skal krappar beygjur og blindhæðir. Vegir skulu hannaðir þannig að umferðarhraði verði í samræmi við skilgreindan hámarkshraða. Langhalla akbrauta, við vegamót og innkeyrslur skal vera í samræmi við veghönnunarreglur Vegagerðarinnar. Miðað er við að aðkomuvegir séu með langhalla að hámarki 12% en húsagötur að hámarki 9%. Við hönnun gatna skal gera ráð fyrir geymslusvæðum fyrir snjósöfnun á opnum svæðum og á akbraut skal vera 0,5 metra axlir hvoru megin fyrir snjóruðninga. Í botnlöngum skal gera ráð fyrir snúningshaus.

Götumynd í íbúðarbyggð

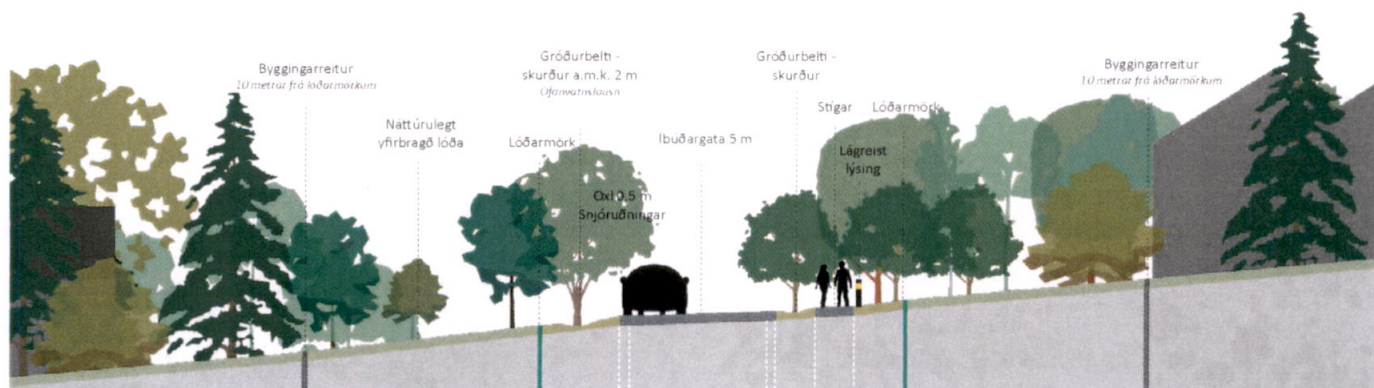
Gera skal ráð fyrir að akbrautir í íbúðarbyggð séu klæddar bundnu slitlagi eða malbiki og að öðru megin vegar sé afmarkaður gönguhluti eða aðskildur stigur. Breidd akbrautar skal vera að lágmarki 5 metrar, auk 0,5 m axla hvoru megin vegar fyrir snjóruðninga. Gera skal ráð fyrir bílastæðum á lóðum, ekki í götu. Vegir og stigar í íbúðargötum skulu upplýstir með lágstemmdri og stefnuvirkri götulýsingu til að valda ekki ljósmengun og varð-

veita myrkurgæði svæðisins. Ljósastaurar skulu vera lágreistir og skal útlit þeirra styrkja yfirbragð götummyndar. Meðfram akbrautum skal vera a.m.k. 2 m breitt gróðurbelti með náttúrulegu yfirbragði, sem styrkir yfirbragð götummyndar sem byggð í sveit og nýtist sem viðtaki fyrir ofanvatn. Lögð er áhersla á að gróðurbelti valdi hvorki snjósöfnun né hindri vegsýn. Ef um er að ræða héraðsvegi í íbúðarbyggð skal fylgja veghönnunarreglum Vegagerðarinnar.

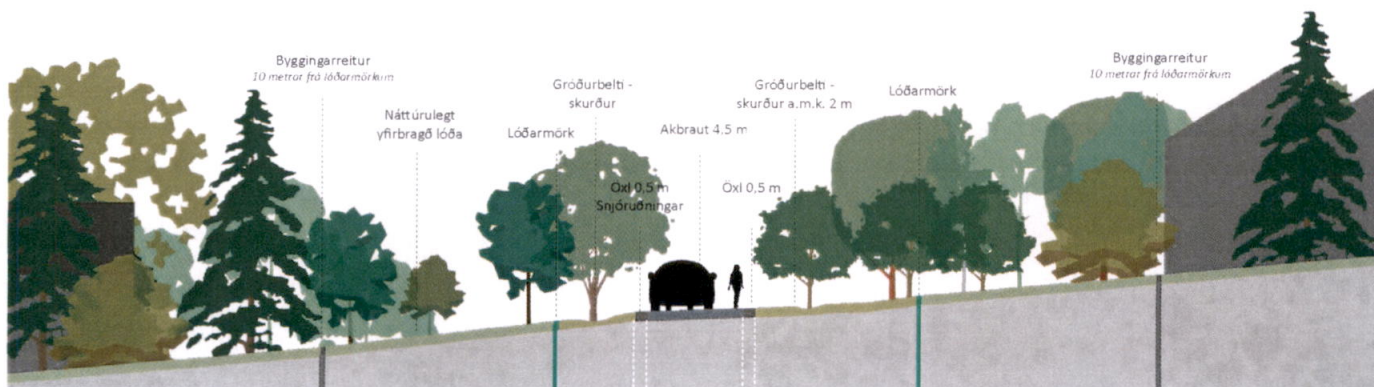
Götumynd í frístundabyggð

Ekki er gerð sama krafa á klæðningu akbrautar í frístundabyggð og íbúðarbyggð. Breidd akbrautar skal vera að lágmarki 4,5 metrar, auk 0,5 m axla hvoru megin vegar fyrir snjóruðninga. Gatan er jafnframt gönguleið. Gera skal ráð fyrir bílastæðum á lóðum, ekki í götu. Ekki er gert ráð fyrir lýsingu í götummynd frístundabyggðar m.a. til að varðveita myrkurgæði svæðisins. Meðfram akbrautum skal vera a.m.k. 2 m breitt gróðurbelti með náttúrulegu yfirbragði sem tekur við ofanvatni en lögð er áhersla á að valda hvorki snjósöfnun né hindra vegsýn. Ef um er að ræða héraðsvegi í frístundabyggð skal fylgja veghönnunarreglum Vegagerðarinnar.

Á opnunni eru skýringarmyndir sem lýsa meginatriðum um veghelgunarsvæði, fjarlægðir milli tenginga og götummyndir frístunda- og íbúðarbyggða.



Skýringarmynd 4: Skýringarmynd um götumynd íbúðarqotu.



Skýringarmynd 5: Skýringarmynd um götumynd í frístundabyggð.

4.2.2 Stígakerfi

Hér eru settir fram skilmálar um stígakerfi sem tengist frístunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Á skipulagssuppráttum aðalskipulags eru eingöngu skilgreindar megingönguleiðir. Félög lóðarhafa skulu annast uppbyggingu stígakerfis innan frístunda- og íbúðarbyggðar í samræmi við deiliskipulag og huga að tengingum við stígakerfi sveitarfélags. Stígakerfi innan skipulagssvæðis er flokkað í stofn-, tengi- og útivistarstíga. Fjarlægðir stofn- og tengistíga frá vegum skal vera í samræmi við Veghönnunarreglur og ef staðsetja þarf þá nær vegum skal sækja um undanþágu til Vegagerðarinnar. Leitað skal samráðs til Vegagerðarinnar um útfærslu og staðsetningu stofn- og tengistíga og um öruggar þveranir.

Stofnstígar

Stofnstígar eru megin samgönguæðar sem tengja saman sveitarfélög. Stofnstígar eru skilgreindir í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps sem leið aðal göngu- og hjólastíga meðfram þjóðveginum frá sveitarfélagsmörkum í suðri til norðurs. Uppbygging hefur verið á þessari leið í gegnum Vaðlaskóg og að Skógarböðunum. Í gildandi aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er skilgreind stofnleið göngu- og hjólastíga meðfram þjóðvegi og Eyjafjarðarbraut eystri. Stofnstígnum er hliðrað austur fyrir brautina og látinn fylgja eldri vegi á hluta, nánar í kafla 7. Stofnstíg meðfram þjóðvegi nr. 1 og Grenivíkurvegi, sem sýndur er vestan við vegina, er hliðrað austur fyrir vegina.

Leitað skal samráðs við Vegagerðina um útfærslu og staðsetningu stofnstíga. Þar sem áætlað er að umferð muni aukast þarf að gera ráð fyrir að hægt sé að aðskilja hjólastíg frá gönguhluta eða breikka þá stíga þegar aðstæður kalla á.

Tengistígar

Í rammahluta þessum eru skilgreindir nýir tengistígar meðfram Veigastaðavegi, Knarrarbergsvegi og Leifsstaðavegi. Þar sem ekki verður komist hjá að staðsetja stíg innan veghelgunarsvæðis skal stígurinn vera 2 metrum frá akbrautarbrún en sækja skal um undanþágu frá veghönnunarreglum til Vegagerðarinnar. Lágmarksbreidd tengistíga er 3 metrar. Þar sem áætlað er að umferð muni aukast þarf að gera ráð fyrir að hægt sé að aðskilja hjólastíg frá gönguhluta eða breikka þá stíga þegar aðstæður kalla á. Tengistígar skulu vera malbikaðir og heimilt er að hafa lágstemmda og stefnuvirka stígalýsingu. Gera skal ráð fyrir áningarstöðum með reglulegu millibili. Áningarstaðir skulu staðsettir á öruggum stað þar sem er útsýni og náttúrulegt umhverfi.

Útivistarstígar

Innan skipulagssvæðis eru þegar skilgreindar í aðalskipulagi megin útivistarleiðir utan þéttbýlis. Í gildandi aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er skilgreind gönguleið frá Eyrarlandi upp á Vaðlaheiði s.k. Þingmannaleið, leið í gegnum Vaðlaskóg og meðfram gamla veginum neðan Leifsstaðabrúna. Í gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps er skilgreind

gönguleið ofan Vaðlaheiðarvegar sem tengist niður að Vaðlaheiðarvegi í gegnum frístundabyggð í landi Veigastaða. Með rammahlutanum er skilgreindur nýr útivistarstígur meðfram Vaðlaheiðarvegi og stígur meðfram strandlínu frá Skógarböðum að Knarrarbergsvægi er endurskilgreindur. Við upphaf útivistarstíga er gert ráð fyrir almennum bílastæðum.

Í rammahluta þessum er sett fram stefna um uppbyggingu stígakerfis innan skipulagssvæðis þ.m.t. útivistarstíga. Á skipulagsupprætti eru eingöngu sýndar megin útivistarleiðir utan þéttbýlis en aðrir stígar verða skilgreindir í deiliskipulagi hvers svæðis. Gert er ráð fyrir að með uppbyggingu frístunda- og íbúðarbyggða verði til net af útivistarstígum sem tengjast nærumhverfi hvers svæðis. Útivistarstígar skulu liggja milli aðliggjandi frístunda- og íbúðarsvæða. Samræma skal stígakerfi milli aðliggjandi landnotkunarreita í deiliskipulagi.

Að jafnaði skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands fyrir frístunda- og íbúðarbyggð verði nýttur fyrir opin svæði til almennrar útivistar. Á milli þyrpinga lóða 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. Í grænum geislum skal gera ráð fyrir uppbyggingu útivistarstíga.

Breidd útivistarstíga skal vera á bilinu 0,6-2 metrar eftir aðstæðum og skal yfirborðsefni vera til dæmis mól, timburklæðning eða trjákur. Breidd og yfirborðsefni veltur á áætlaðri notkun stíganna. Útivistarstígar geta einnig verið stíkaðar slóðir. Útivistarstígar í náttúru skulu ekki upplýstir nema þar sem aðstæður og umferð vegfarenda gefur tilefni til, t.d. í Vaðlaskóg. Meðfram útivistarstígum skal gera ráð fyrir áningarstöðum sem nánar eru útfærðir í deiliskipulagi. Áningarstaðir skulu staðsettir á öruggum stað þar sem er útsýni og náttúrulegt umhverfi.

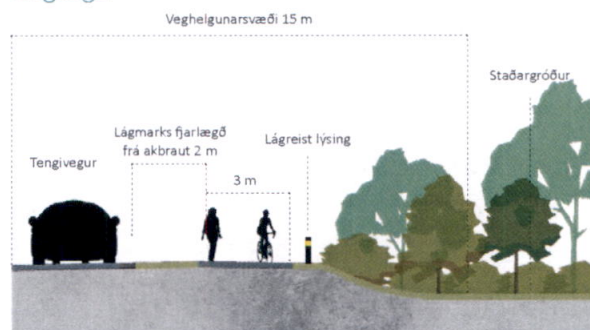
Almennir stígar

Við uppbyggingu í íbúðarbyggð skal gera ráð fyrir almennum stígum meðfram íbúðargötum eða aðgreindum gönguhluta í götu. Í frístundabyggð er gert ráð fyrir að gatan sé jafnframt gönguleið en einnig má aðgreina stíga þar sem umferð er mikil. Almennir

stígar eru ekki merktir á skipulagsupprætti og skal lega þeirra ákvarðast í deiliskipulagi. Samræma skal stígakerfi milli aðliggjandi landnotkunarreita í deiliskipulagi. Heimilt er að hafa lágstemmda og stefnuvirka stígalýsingu. Yfirborðsefni getur verið malbik, bundið slitlag eða malaryfirborð. Breidd þeirra skal vera a.m.k. 1,5 metrar.

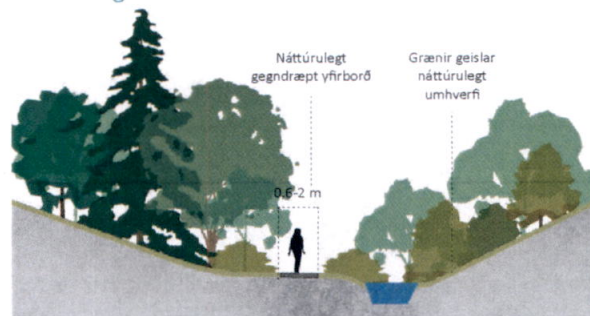
Á opnunni eru skýringarmyndir sem lýsa meginatriðum um gerð tengi-, útivistar-, og almennra stíga.

Tengistígar



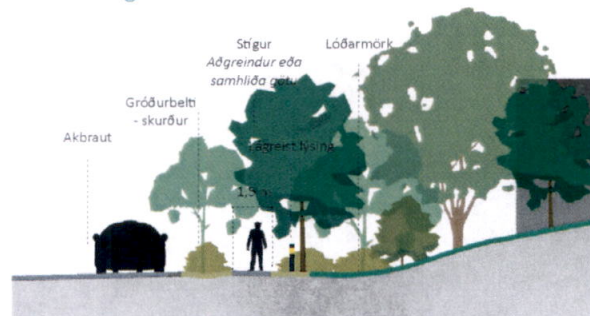
Skýringarmynd 6: Umgjörð tengistíga.

Útivistarstígar



Skýringarmynd 7: Umgjörð útivistarstíga.

Almennir stígar



Skýringarmynd 8: Umgjörð stíga í íbúðarbyggð.



5 Umhverfi

5.1 Markmið

5.1.1 Náttúra

Markmið skipulagsins er að byggð falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins. Stuðla skal að hagkvæmri nýtingu lands og tryggja varðveislu náttúru- og menningarverðmæta.

Lögð er áhersla á að vernda fossa og nánasta umhverfi þeirra að því leyti að sýn að þeim spillist ekki, en fossar njóta sérstakrar verndar samkvæmt 61 gr. í lögum um náttúruvernd.

Einn foss innan skipulagssvæðisins fellur undir sérstaka vernd vistkerfa og jarðminja samkvæmt 61. grein laga um náttúruvernd nr. 60/2013 en það er Merkjafoos í Eyjafjarðarsveit. Fossin er í lækjarfarvegi á landamerkjum Ytri-Varðgjár og Austurhlíðar og á svæði þar sem ekki er skilgreind íbúðar- eða frístundbyggð.

5.1.2 Útivistarsvæði

Lögð er áhersla á að frístunda- og íbúðarbyggð verði skipulögð með góðu aðgengi að náttúru svæðisins og aðstöðu til útivistar.

Hverfisverndarsvæði

Óshólmar Eyjafjarðarar eru á náttúrumínjaskrá og undir hverfisvernd vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Afmörkun hverfisverndarsvæðis er vestan við Eyjafjarðarbraut eystri og utan við skipulagssvæði rammahluta þessa. Við uppbyggingu byggðar á skipulagssvæðinu þarf þó að hafa í huga að raska ekki hverfisverndarsvæðinu. Um íbúðarsvæði í Fjörubýggð í Eyjafjarðarsveit gilda sérákvæði um að afrennsli af lóðum, vegum og bílastæðum verði hreinsað eða það tryggt með öðrum hætti að það mengi ekki tjörnina framan byggðarinnar.

Minjasvæði

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja þurfi að fara fram áður en gengið er frá deili- eða aðalskipulagi. Ýmsar fornleifaskráningar hafa verið unnar á svæðinu í tengslum við aðalskipulag, deiliskipulagsgerð og aðrar framkvæmdir innan þess. Sumar af þessum fornleifaskráningum uppfylla ekki skráningarstaðla Minjastofnunar Íslands. Ekki liggur fyrir skráning húsa og mannvirkja innan svæðisins.

Við deiliskipulagsgerð fyrir hvern uppbyggingarreit skulu framkvæmdaraðilar sjá til að gerð sé skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fari Minjastofnun fram á það og skulu deiliskipulagstillögur koma inn til umsagnar hjá Minjastofnun Íslands.

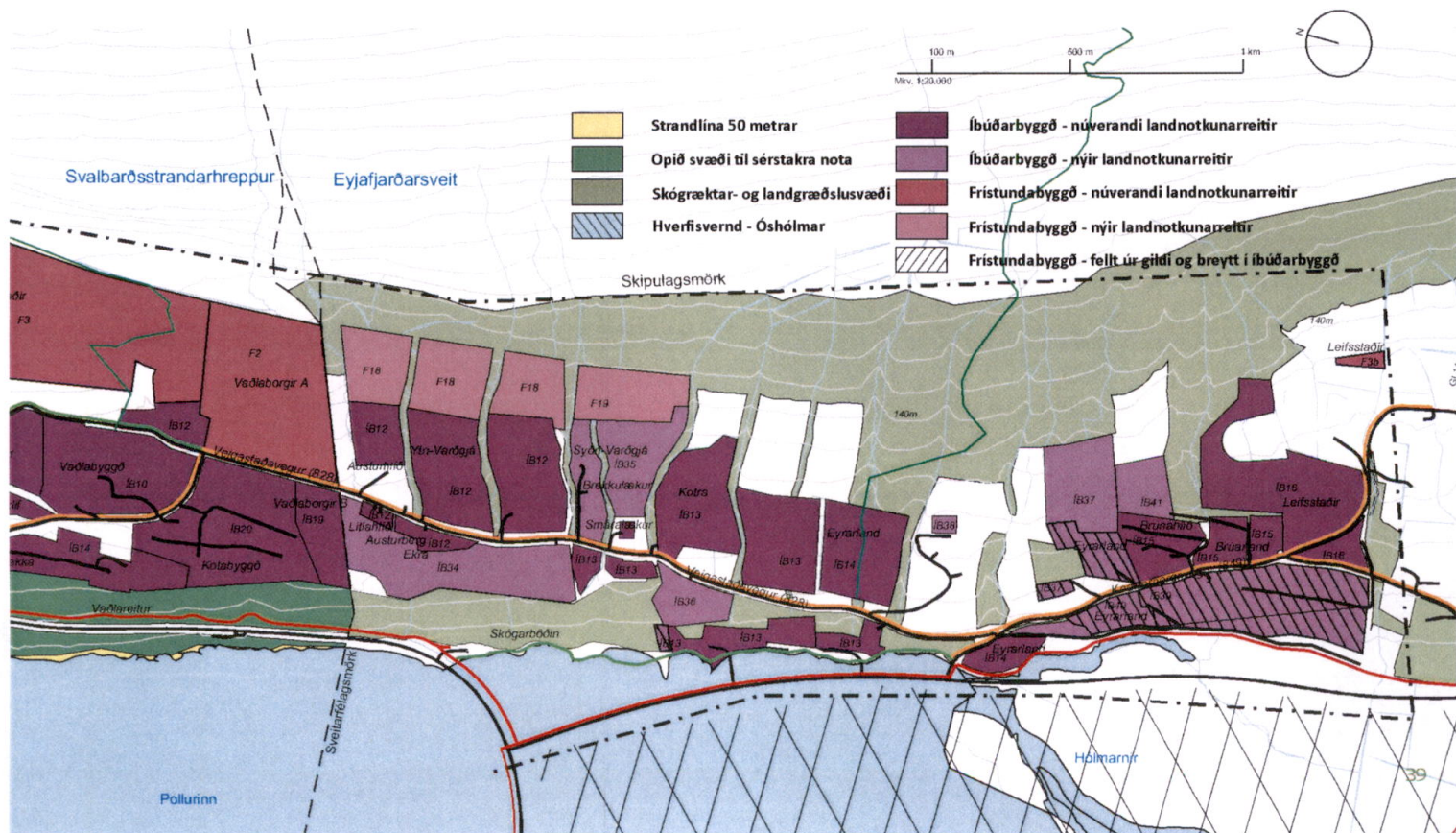
Aldursfriðuð hús eru á Meyjarhóli (1913), Eyrarlandi (1901) og Syðri-Varðgjá (1920). Skv. 22. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er friðhelgað svæði 100 metra frá friðlýstum fornleifum en friðhelgað svæði um friðaðar minjar er 15 metrar. Vísað er í 24. gr. laga nr. 80/2012 um áður ókunnar fornminjar.

5.2.2 Útivistarsvæði

Hér eru settir fram skilmálar um útivistarsvæði sem tengjast fristunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Líkt og fjallað var um í köflum 3.2.1 og 3.2.2 um fristunda- og íbúðarbyggðir þá skal gera ráð fyrir að um fjórðungur lands verði nýttur fyrir opin svæði sem styrkir útivistarmöguleika íbúa.

Grænir geislar

Á milli þyrpinga lóða og landnotkunarreitna verða skil með gróðri og náttúrulegu umhverfi sem myndi græna geisla og tengingar við náttúru. Grænir geislar styrkja útivistarmöguleika og náttúrulegt yfirbragð svæðisins en eru jafnframt mikilvægur viðtaki ofanvatns á svæðinu sem stuðlar að náttúrulegu ferli vatns. Staðsetning grænna geisla verður ekki nákvæmlega skilgreind í aðalskipulagi heldur skal taka mið af landfræðilegum aðstæðum svo sem giljum, lækjarfarvegum, skógi og fleira. Á þeim landnotkunarreitum þar sem heimildir eru fyrir fleiri en 15 lóðum skulu þyrpingar aldrei vera



meiri en 15 lóðir og skilja skal að þyrpingar með grænum geislum. Breidd grænna geisla innan landnotkunarreits fer eftir staðháttum og skal aðskilja þyrpingarnar greinilega í landslagi, sjá skýringarmynd nr. 10.

Á mörkum landnotkunarreita skal vera a.m.k. 15 metra bil frá lóðarmörkum að mörkum næsta landnotkunarreits til að skapa rými fyrir græna geisla milli reitanna, sjá skýringarmynd nr. 9. Staðsetning grænna geisla ákvarðast nánar í deiliskipulagi hvers landnotkunarreits.

Áningarstaðir, leik- og dvalarsvæði

Innan hvers landnotkunarreits fyrir frístunda- og íbúðarbyggð skal gera ráð fyrir a.m.k. einu sameiginlegu leik- og dvalarsvæði. Stærð og staðsetning skal ákvarðast í deiliskipulagi og er heimilt að sameina svæði milli landnotkunarreita þar sem staðhættir og stígatengingar gefa tilefni til. Leitast skal við að leik- og dvalarsvæði séu fyrir miðju svæða í grænum geislum sem tengjast byggðinni með stígakerfi. Við val á staðsetningu skal horfa á náttúruleg gæði svæðisins með tilliti til að styrkja ævintýralegt og náttúrulegt umhverfi svæðanna. Búnaður á leik- og dvalarsvæðum getur til dæmis verið bekkur og/eða nestisborð og leik- eða æfingataeki sem hafa náttúrulegt yfirbragð og henta öllum aldurshópum.

Meðfram útivistarstígum skal gera ráð fyrir áningarstöðum sem nánar eru útfærðir í deiliskipulagi. Áningarstaðir skulu staðsettir á öruggum stað með útsýni og í náttúrulegu umhverfi. Skipulag og framkvæmd opinna svæða, leiksvæða, stígakerfis og ræktunar verður á vegum framkvæmdaraðila og félaga lóðarhafa í samræmi við deiliskipulag.

Hönnun lóða

Til að styrkja náttúrulegt yfirbragð byggðarinnar sem byggð í sveit og tryggja aðgengi að náttúru skal að minnsta kosti ein hlið frístunda- og íbúðarlóða snúa að náttúru og hafa grænan jaðar.

Dvalarsvæði lóða skulu aðlöguð að staðháttum og náttúrulegum einkennum. Lagt er upp með að hönnun lóða hlúi að vistkerfi og að gróðurþekja eða gegndræpt yfirborðsefni sé á meirihluta af dvalarsvæði lóðar. Græn svæði á lóðum gegna lykilhlutverki fyrir líffræðilegan fjölbreytileika og náttúrulega meðhöndlun ofanvatns.

Hönnun lóða skal vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð. Byggingar skulu staðsettar með tilliti til sólar og skjóls á dvalarýmum lóðar (t.d. aðkoma og timburpallar). Gæta skal þess að gróður valdi ekki skugga á aðliggjandi lóðir eða skerði útsýni. Heimilt er að skilgreina sjóngeisla frá byggingarreitum í deiliskipulagi þ.e. svæði þar sem óheimilt er að planta hávöxnum gróðri. Frágangur á lóðarmörkum skal vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa t.d. varðandi landhæð og girðingar. Útfæra þarf sorplausnir á lóðum á snyrtilegan hátt. Nánar skal fjallað um hönnun og útfærslur á lóðum í deiliskipulagi hvers svæðis.

Ljósivist

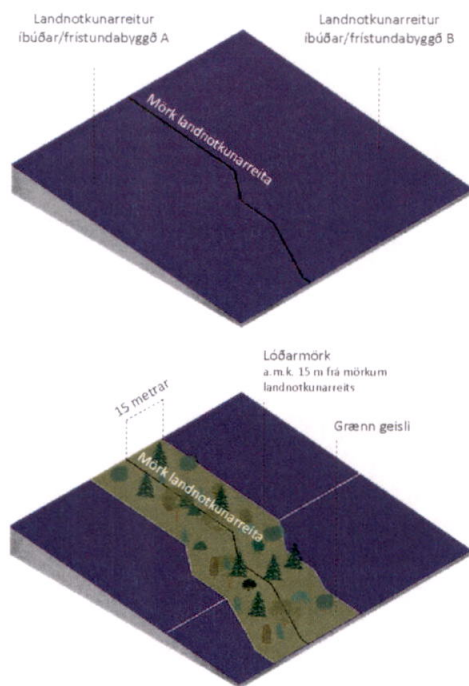
Á skipulagssvæðinu gætir myrkurgæða í byggð sem umlukin er náttúru. Mikilvægt er að tryggja að uppbygging takmarki ekki gæði myrkursins og sýnileika næturbinsins. Í köflum 4.2.1 og 4.2.2 eru sett fram viðmið um lýsingu meðfram stígum og gatnakerfi. Í íbúðarbyggð og meðfram tengistígum er heimilt að koma fyrir lágstemmdri og stefnuvirkri lýsingu eða ratlýsingu með ljóstastaurum sem falla vel að umhverfi og götumynd. Lýsing skal ekki valda glýju og ljósmengun. Útivistarstígar og dvalarsvæði skulu ekki upplýst nema þar sem aðstæður og umferð vegfarenda gefur tilefni til. Útílysing á einkalóðum svo sem við aðkomu, á byggingar eða lóðir má ekki gefa bjarma yfir á aðliggjandi svæði eða valda glýju og ljósmengun.

Gróðurfar

Á skipulagssvæðinu er fjölbreytt gróðurfar og er lögð áhersla á að lóðir, götur og grænir geislar hafi náttúrulegt yfirbragð og að gróðurframvinda verði að mestu leyti með náttúrulegum hætti.

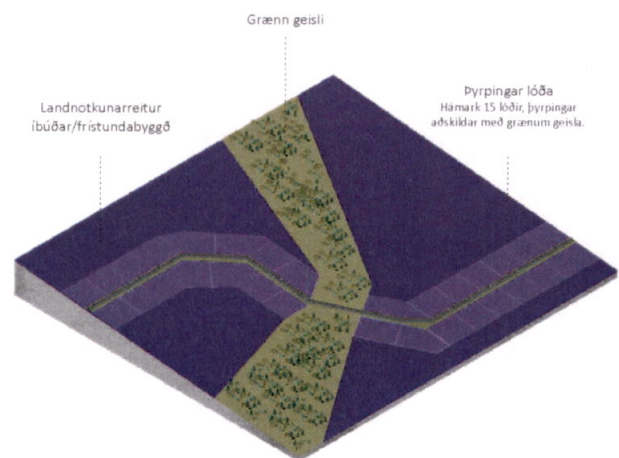
Á opnunni eru skýringarmyndir sem lýsa meginatriðum um útivistarsvæði við byggðir innan skipulagssvæðis.

Grænir geislar – landnotkunarreitir



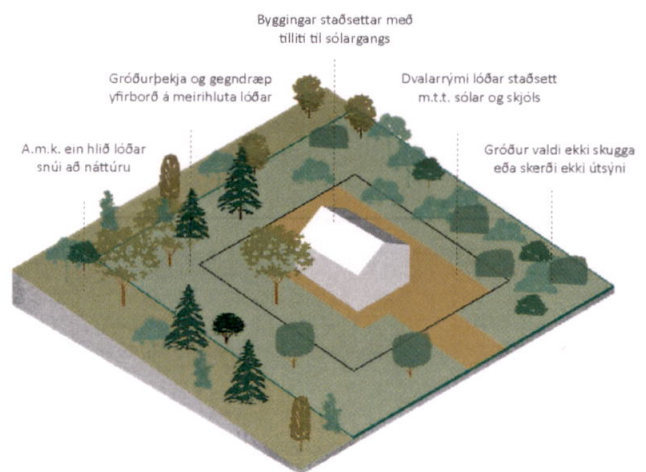
Skýringarmynd 9: Grænir geislar við mörk landnotkunarreita.

Grænir geislar – þyrpingar lóða



Skýringarmynd 10: Grænir geislar milli lóðaþyrpinga.

Dvalarsvæði lóða



Skýringarmynd 11: Dvalarsvæði á lóðum.

6 Veitur

6.1 Markmið

6.1.1 Veitur

Sett er fram stefna um veitur og þjónustu í tengslum við framtíðaruppbyggingu frístundar- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu.

Markmið skipulagsins er að fráveita frábyggð valdi ekki mengun á skipulagssvæðinu og hafi ekki neikvæð áhrif á gæði sjávar og verndarsvæði Óshólma Eyjafjarðarár.

Lögð er áhersla á að framkvæmdaraðilar geri grein fyrir veitum í deiliskipulagi og tryggi tengingar við veitukerfi í samræmi við lög og reglugerðir.

6.2 Stefna skipulagsins

6.2.1 Veitukerfi

Hér eru settir fram skilmálar um veitukerfi sem tengjast uppbyggingu frístunda- og íbúðarbyggðar á skipulagssvæðinu. Að öðru leyti gildir áfram stefnumörkun hvers sveitarfélags um veitur í gildandi aðalskipulagi. Á skipulagsuppráttum í gildandi aðalskipulagi sveitarfélaganna eru veitukerfi skilgreind. Ekki er gerð breyting á legu veitukerfa, staðsetningu vatnsbóla og vatnsverndarsvæða né staðsetningu hreinsistöðva í rammahluta þessum.

Deiliskipulag og félög lóðarhafa

Í rammahluta þessum eru settar kvaðir innan skipulagssvæðis að fyrir hvern landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar skuli stofnað félög lóðarhafa í tengslum við uppbyggingu og sem allir lóðarhafar/húseigendur skuli vera aðilar að. Félög lóðarhafa skulu annast uppbyggingu innviða og þjónustu og eru framkvæmdir á kostnað og ábyrgð félaganna. Lögð er áhersla á að framkvæmdaraðilar geri grein fyrir veitukerfum og útfærslum þeirra í deiliskipulagi og tryggji tengingar við veitur í samræmi við lög og reglugerðir og samráði við veitufyrirtæki.

Tryggja skal tengingar við veitur og brunavarnir strax við deiliskipulagsgerð og er óheimilt að selja lóðir eða hefja uppbyggingu nema að því loknu. Samráð skal haft við Skógræktarfélag Eyfirðinga ef fara þarf með veitulagnir í gegnum Vaðlaskóg.

Kvaðir eru um að í deiliskipulagi hvers og eins svæðis skuli gera ráð fyrir innviðum á borð við aðkomuleiðir eða stofnlagnir fráveitu og vatnsveitu fyrir önnur svæði.

Fráveita

Á skipulagssvæðinu hefur fráveitumálum verið þannig háttað að hverjum húseiganda er skylt að hafa fullnægjandi fráveitukerfi frá húsi sínu eða þeim húsum sem hann hefur umsjón með og að á nýjum íbúðarsvæðum verði leitast við að sameina fráveituna í sameiginlegt hreinsivirki. Í norðurhluta Eyjafjarðarsveitar er skilgreindur landnotkunarreitur

fyrir sameiginlegt hreinsivirki við ströndina neðan við Vaðlaskóg. Ekki er skilgreind hreinsistöð í Svalbarðsstrandarhreppi.

Stefna rammahlutans er að við uppbyggingu á hverjum landnotkunarreit frístunda- og íbúðarbyggðar skuli félög lóðarhafa koma upp sameiginlegu hreinsivirki fráveitu og siturlögnum í fullnægjandi stærð eða öðrum viðeigandi sameiginlegum fráveitulausnum. Mælt er til þess að hreinsivirki fráveitu verði sameiginleg fyrir fleiri en einn landnotkunarreit íbúðarbyggðar þar sem því er við komið. Hreinsun fráveituvatns skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 eða gildandi reglugerð hverju sinni en þó ekki vera lakari en tveggja þrepa fráveita með blæstri eða önnur jafn góð lausn. Við gerð deiliskipulags fyrir einstök svæði skal skilgreina staðsetningu og gerð fráveitulausnar.

Við útreikninga á stærð hreinsivirki fráveitu er bent á mun á notkun í íbúðarhúsum og frístundahúsum þar sem talsverður munur getur verið á íverustundum fólks í þessum hýbýlum og vatnsnotkun því oft ólík. Þar sem ekki er unnt að koma við siturlögnum í framhaldi af hreinsivirki fráveitu, t.d. vegna landfræðilegra aðstæðna, skal leita annarra fullnægjandi leiða við skólphreinsun. Þess skal gætt að hreinsivirki fráveitu og siturlagnir séu í samræmi við byggingarreglugerð, reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999, leiðbeiningar Umhverfisstofnunar og samþykktir Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra. Hafa skal samráð við heilbrigðisfulltrúa um staðsetningu rotþróa og siturlagnar. Tæming rotþróa er gerð skv. kröfum heilbrigðiseftirlitsins og samþykktum viðeigandi sveitarfélags. Tryggja skal gott aðgengi til tæmingar.

Lögð er áhersla á sérstaka aðgæslu á að fráveita frá byggð valdi ekki mengun í náttúru, grunnvatni og lækjum á skipulagssvæðinu og hafi ekki neikvæð áhrif á gæði sjávar og verndarsvæði Óshólma Eyjafjarðarár. Á íbúðarsvæðum sem liggja meðfram

strandlengjunni og fjöru skal það tryggt að fráveita og afrennsli af lóðum, vegum og bílastæðum verði hreinsað þannig ekki verði mengun.

Mikilvægt er að hafa í huga að ólykt vegna loftunar úr rotþróm og síubeðum og sigvatn frá síubeðum getur valdið nágrönnum slíkra mannvirkja verulegum óþægindum. Eftir því sem byggð þéttist (og þar sem hús eru byggð hvert upp af öðru í hlíðum), aukast líkur á að ólykt og sigvatn úr síubeðum valdi óþægindum og skaða. Við slíkar aðstæður getur þurft að leiða skólp um langan veg og hreinsa í skólphreinsistöðvum. Við skipulagsvinnu er mikilvægt að sjá fyrir hvaða fráveitulausn gengur fyrir svæðið og hvar má koma fyrir skólphreinsistöðvum og finna viðtaka fyrir hreinsað skólp.

Á deiliskipulagsstigi skal vera samkomulagi á milli landeiganda og sveitarfélags um fyrirkomulag og lagningu fráveitukerfis. Kvöð er á lóðum og jörðum á skipulagssvæðinu að hægt verði að leggja þar fráveitukerfi. Hönnun og lagning fráveitna skal ávallt uppfylla ítrustu kröfur sveitarfélagsins.

Rafveita

Laxárlína 1 er 66 kV loftlína Landsnets sem liggur í gegnum skipulagssvæðið. Helgunarsvæði línunnar er 25 metrar og gildir byggingarbann á því svæði. Í kjölfar Hólasandslínu 3 verður Laxárlína 1 lögð niður skv. áætlunum Landsnets. Gert er ráð fyrir að niðurrif Laxárlínu 1 hefjist sumarið 2024.

Raforka á skipulagssvæðinu kemur um dreifikerfi Rarik. Gera skal grein fyrir tengingum við rafveitu, kvöðum um lagnaleiðir og nýjar spennistöðvar skulu skilgreindar í deiliskipulagi viðkomandi svæða. Samráð skal haft við Rarik við deiliskipulagsgerð.

Vatnsveita

Vatnsból og vatnsverndarsvæði sem tengjast samveitu eru skilgreind á skipulagsuppráttum sveitarfélaganna, ofan við núverandi byggð syðst í Svalbarðsstrandarhreppi og nyrst í Eyjafjarðarsveit.

Gert er ráð fyrir að auka þurfi afkastagetu dreifikerfis vatns- og hitaveitu vegna uppbyggingar á skipulagssvæðinu. Gerð er krafa um að deiliskipulagstillögur séu sendar Norðurorku til umsagnar og að landeigandi láti fyrirtækinu í té það land sem þörf er á vegna uppbyggingar og viðhalds dreifikerfa á svæðinu sbr. 39. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Kvaðir um lagnaleiðir vegna tenginga einstakra svæða við veitukerfi koma fram í töflum 1, 2, 3 og 4. Almennt er gert ráð fyrir að nýjar stofnlagnir liggi meðfram núverandi stofnlögnum og meðfram stofn-, tengi- og útivistarstigum en einnig getur komið til þess að leggja þurfi stofnlagnir utan þeirra svæða.

Framkvæmdaraðilar skulu gera grein fyrir vatnsöflun og tengingum við vatnsveitu í deiliskipulagi. Norðurorka rekur hitaveitu í sveitarfélögunum og vatnsveitu að hluta til. Þjónustusvæði hitaveitu takmarkast af 125 m.y.s. hæðarlínu og 140 m.y.s. fyrir vatnsveitu. Landeigandi ber kostnað af því að unnt sé að veita vatni hærra í land ef þess er þörf. Hafa skal samráð við Norðurorku um mögulega aðkomu að öflun á heitu og köldu vatni. Þar sem byggð er utan þjónustusvæðis Norðurorku skal gera grein fyrir hvernig vatnsöflun er háttað og skilgreina tengingar í deiliskipulagi.

Brunavarnir

Skipulagssvæðið er innan starfssvæðis Slökkviliðs Akureyrar og skulu brunavarnir taka mið af brunavarnaráætlun og lögum um brunavarnir nr. 75/2000. Tryggja þarf aðgengi að slökkvivatni í fristunda- og íbúðarbyggð á skipulagssvæðinu. Brunahanar skulu settir upp við nýjar fristunda- og íbúðargötur en safntankar eða borholur þar sem veitu nýtur ekki við. Gera skal grein fyrir brunavörnum í deiliskipulagi og hafa skal samráð við Slökkvilið Akureyrar.

Sorphirða

Gera skal grein fyrir sorphirðu í deiliskipulagi hvers svæðis.

7 Samantekt breytinga á aðalskipulagi

7.1 Breytingartillögur

Samhliða gerð rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði er gerð breyting á landnotkunarreitum frístunda- og íbúðarbyggðar sem og samgöngukerfi í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Skilgreindir eru nýir reitir fyrir frístundabyggð og íbúðarbyggð og gerðar breytingar á stærðum annarra landnotkunarreita til samræmis.

Breytingartillögur eru settar fram á breytingarblöðum þar sem sýndar eru breytingar á skipulagsuppráttum og greinargerðum fyrir Eyjafjarðarsveit og Svalbarðsstrandarhrepp. Hér í köflum 7.2 og 7.3 er samantekt um breytingarnar og eru breytingar á uppráttum sýndar með skýringarkortum þar sem hægt er að bera saman gildandi og breytt skipulag.

Nýir landnotkunarreitir eru skilgreindir með fyrirvara um ofanflóðahættu. Veðurstofa Íslands er umsagnaraðili um skipulagstillöguna.

7.2 Eyjafjarðarsveit

7.2.1 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 Leifsstaða (**ÍB16**).

- Sérákvæði fyrir íbúðarsvæðið Fjörubbyggð (**ÍB22**)

Í staðinn verður til nýr kafli undir kafla 4.2 á bls. 18 fyrir núverandi landnotkunarreiti **ÍB12**, **ÍB13**, **ÍB14**, **ÍB15**, **ÍB16** og nýja landnotkunarreiti **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 með eftirfarandi sérákvæðum, sjá töflu á næstu opnu.

Íbúðarbyggð

Íbúðarsvæði **ÍB13** minnkar 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, sjá töflu á næstu opnu.

7.2.2 Breytingar á uppdrætti

Eftirfarandi breytingar eru gerðar á sveitarfélags-
uppdrætti aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar, sjá
skýringarmyndir á næstu síðu.

Frístundabyggð

Landnotkunarreitir **F1** Syðri-Varðgjá I, **F2** Eyrarland
og **F3** Leifsstaðir eru felldir úr skipulagi þar sem
svæðin eru endurskilgreind sem íbúðarbyggðir **ÍB13**,
ÍB37, **ÍB38** og **ÍB39** og er frístund víkjandi.

Nýr landnotkunarreitur 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**.

Nýr landnotkunarreitur 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**.

Íbúðarbyggð

Landnotkunarreitur **ÍB34** er skilgreindur á óbyggðu
svæði neðan Veigastaðavegar í landi Ytri-Varðgjár.
Stærð svæðis er 10,5 hektarar.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur með númer
ÍB35 við Syðri-Varðgjá og Brekkulæk. Stærð svæðis
er 7,2 hektarar og var áður skilgreint sem óbyggt
svæði. Núverandi landnotkunarreitur **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
Fjörubýggð inn í reit **ÍB13** sem áður var skilgreint
sem frístundabyggð **F1**.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur í landi Svarta-
skógar sem fær númerið **ÍB36** og er 3 ha að stærð.
Svæðið var áður skilgreint á landnotkunareit fyrir
skógræktar- og landgræðslusvæði.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur **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 landnotkunareit er 8 hektarar og
var áður skilgreint sem frístundabyggð, skógræktar-
og landgræðslusvæði og landbúnaðarsvæði. Þá er
skilgreindur lítill landnotkunarreitur **ÍB38** í landi
Eyrarlands.

Skilgreindir eru tveir nýir landnotkunarreitir **ÍB39**
og **ÍB40** neðan Knarrarbergsvegar. 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 landnotkunareitum
eru **ÍB39**: 11,5 ha og **ÍB40**: 2,5 ha.

Skilgreindur er nýr landnotkunarreitur **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 nýr tengistígur meðfram Veiga-
staðavegi, Knarrarbergsvegi og Leifsstaðavegi.
Stofnstígur meðfram Eyjafjarðarbraut eystri er
hliðraður til austurs og látinn fylgja ströndinni neðan
íbúðarsvæðis **ÍB14** í landi Eyrarlands og þaðan eldri
vegi neðan Leifsstaðabrúna til suðurs. Staðsetning
og lega skal vera unnin í samráði við Vegagerðina.
Útivistarstígur meðfram strandlínu er framlengdur
að Skógarböðum.

Skilgreindar eru tengingar inn á nýja landnotkunar-
reiti. Staðsetning skal unnin í samráði við
Vegagerðina.

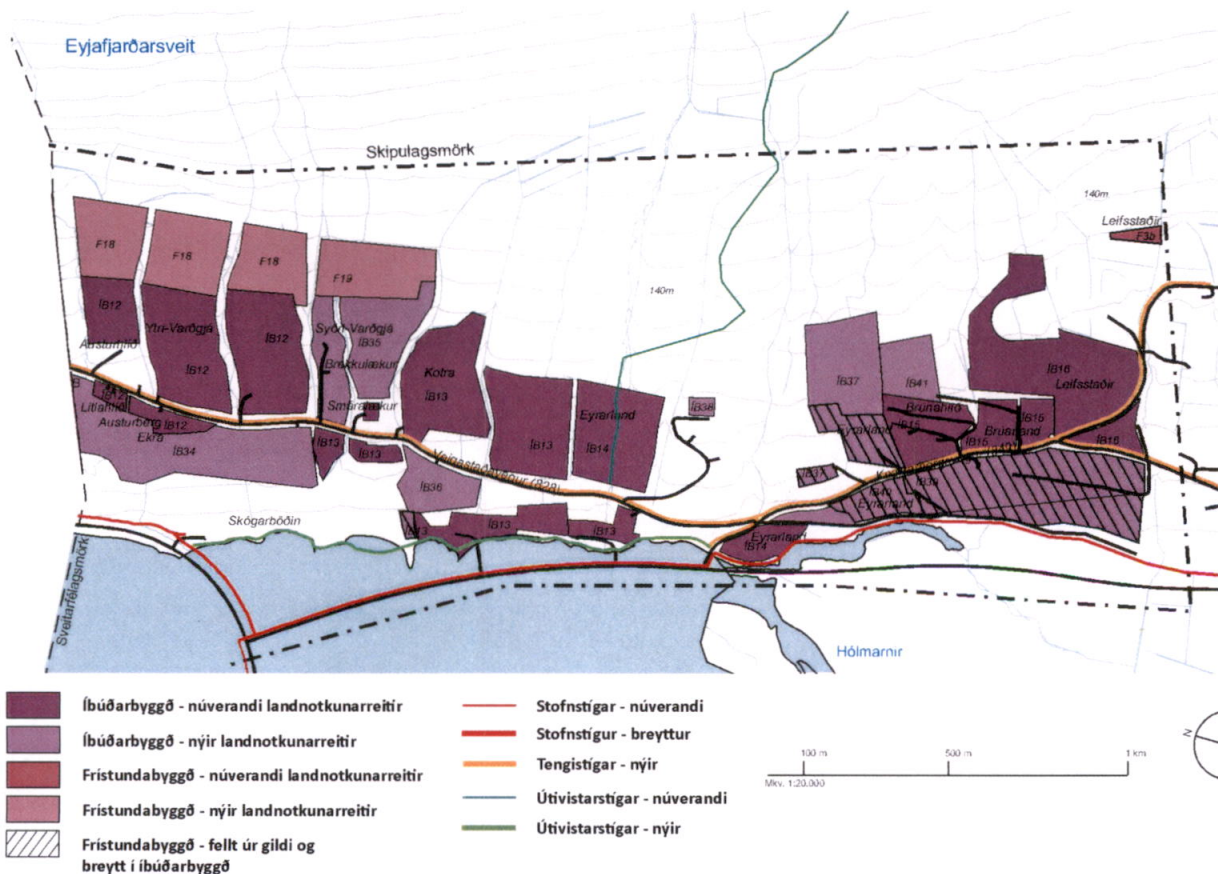
Íafli 1: Nýr reitur í landnotkunartoflu fyrir fristundabyggð Eyjafjarðarsveit

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 IB12.
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 IB35.

Íafli 2: Ný svæði í landnotkunartoflu fyrir íbúðarbyggð Eyjafjarðarsveit.

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma
IB 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.
IB 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. Kvóð um aðkomu og lagnaleiðir að F19.	Aðkoma um núverandi veltengingu frá Veigastaðavegi.
IB 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.
IB 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 fristundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi fristundahúsa uppfalli þau öll víðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi veltengingar frá Knarrarbergsvegi og Eyrarland.
IB 38	0.3	Eyrarland	Friðað 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.
IB 39	11.5	Leifstaðabrúnnir	Prettán 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 fristundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi fristundahúsa uppfalli þau öll víðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi veltengingar frá Knarrarbergsvegi.
IB 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 fristundabyggð. Heimilt að breyta skilgreiningu núverandi fristundahúsa uppfalli þau öll víðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.	Aðkoma um núverandi veltengingar frá Knarrarbergsvegi.
IB 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 IB15.

Skýringarkort 6: Núgildandi og nýir landnotkunarreitir innan skipulagssvæðis Eyjafjarðarsveitar.



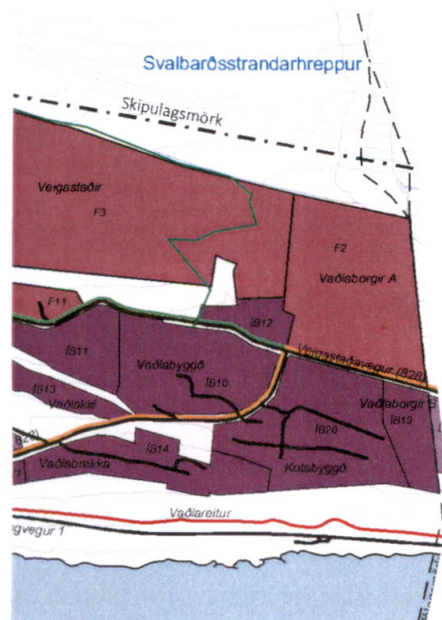
Tafla 3: Nýir reitir í landnotkunartöflu fyrir fristundabyggð - Svalbarðsstrandarhreppur

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma
F14	11.2	Litli-Hvammur 1	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma frá Vaðlaheiðarvegi.
F13	10	Hallland	Eitt hús en öðru leyti óbyggt.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma frá Vaðlaheiðarvegi og Meyjarhólsvegi í gegnum svæði ÍB15, ÍB31 og ÍB30.

Tafla 4: Ný svæði í landnotkunartöflu fyrir íbúðarbyggð - Svalbarðsstrandarhreppur

Númer	Stærð	Svæði	Lýsing	Skipulagsákvæði	Aðkoma
ÍB 26	10.6	Sólberg	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um núverandi vegtengingu að íbúðarsvæði í landi Sólbergs frá Þjóðvegi.
ÍB 27	2.7	Litli-Hvammur 1	Þrjú hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um núverandi vegtengingu að Litla-Hvammur I frá Þjóðvegi.
ÍB 28	2.2	Sólberg	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um Sólheimaveg, núverandi vegtengingu frá Þjóðvegi.
ÍB 29	7.6	Sólberg ofan Þjóðveggar	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um núverandi vegtengingu að íbúðarsvæði í landi Sólbergs frá Þjóðvegi.
ÍB 30	2	Knútslundur	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um Meyjarhólsveg í landi Halllands. Kvaðir um aðkomu að fristundasvæði F13.
ÍB 31	9	Hallland meðfram Meyjarhólsvegi	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um Meyjarhólsveg í landi Halllands. Kvaðir um aðkomu að íbúðarsvæði ÍB30 og fristundasvæði F13.
ÍB 32	1	Hallland ofan Vaðlaheiðarganga	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um Meyjarhólsveg í landi Halllands.
ÍB 33	2.9	Hallland meðfram Halllandsnesi	Óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um Halllandsveg með núverandi vegtengingu frá Þjóðvegi.
ÍB 34	2.9	Hallland við Veigastaðaveg	Tvö hús en öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um Halllandsveg og núverandi vegtengingu frá Veigastaðavegi.
ÍB 35	4.9	Meyjarhóll	Eitt hús en að öðru leyti óbyggt svæði.	Uppbygging í samræmi við ákvæði í rammahluta aðalskipulags.	Aðkoma um Meyjarhólsveg í landi Halllands.

Skýringarkort 7: Nágildandi og nýir landnotkunareitir innan skipulagssvæðis Svalbarðsstrandarhrepps.



7.4 Samantekt

Hér eru teknar saman gildandi heimildir í aðalskipulagi sveitarfélaganna um landnotkunarreiti frístunda- og íbúðarbyggða og bornar saman við nýjar heimildir sem settar eru fram með rammahluta þessum. Markmið samantektarinnar er að útskýra muninn á nýju skipulagi frá gildandi ákvæðum hvað varðar stærð byggðar og þéttleika og eru settar fram einungis til skýringar.

Frístundabyggð

Gildandi aðalskipulag



Heildarstærð

Eyjafljóðarsveit

16,8 hektarar

Svalbarðsstrandarhreppur

92,8 hektarar

Breyting í rammahluta aðalskipulags



Heildarstærð

Eyjafljóðarsveit

16,7 hektarar

Svalbarðsstrandarhreppur

114 hektarar

Gildandi aðalskipulag



Fjöldi lóða

Eyjafljóðarsveit

32 lóðir

Svalbarðsstrandarhreppur

128-176 lóðir (1-2 hús/ha)

Breyting í rammahluta aðalskipulags



Fjöldi lóða
breyttur þéttleiki gildandi skipulags
og nýir landnotkunarreitir

Eyjafljóðarsveit

33 lóðir (2 hús/ha)

Svalbarðsstrandarhreppur

228 lóðir (2 hús/ha)

Íbúðarbyggð

Gildandi aðalskipulag



Heildarstærð

Eyjafljóðarsveit

63,9 hektarar

Svalbarðsstrandarhreppur

74 hektarar

Breyting í rammahluta aðalskipulags



Heildarstærð

Eyjafljóðarsveit

108,8 hektarar

Svalbarðsstrandarhreppur

125 hektarar

Gildandi aðalskipulag



Fjöldi lóða

Eyjafljóðarsveit

160 lóðir

Svalbarðsstrandarhreppur

173 lóðir

Breyting í rammahluta aðalskipulags



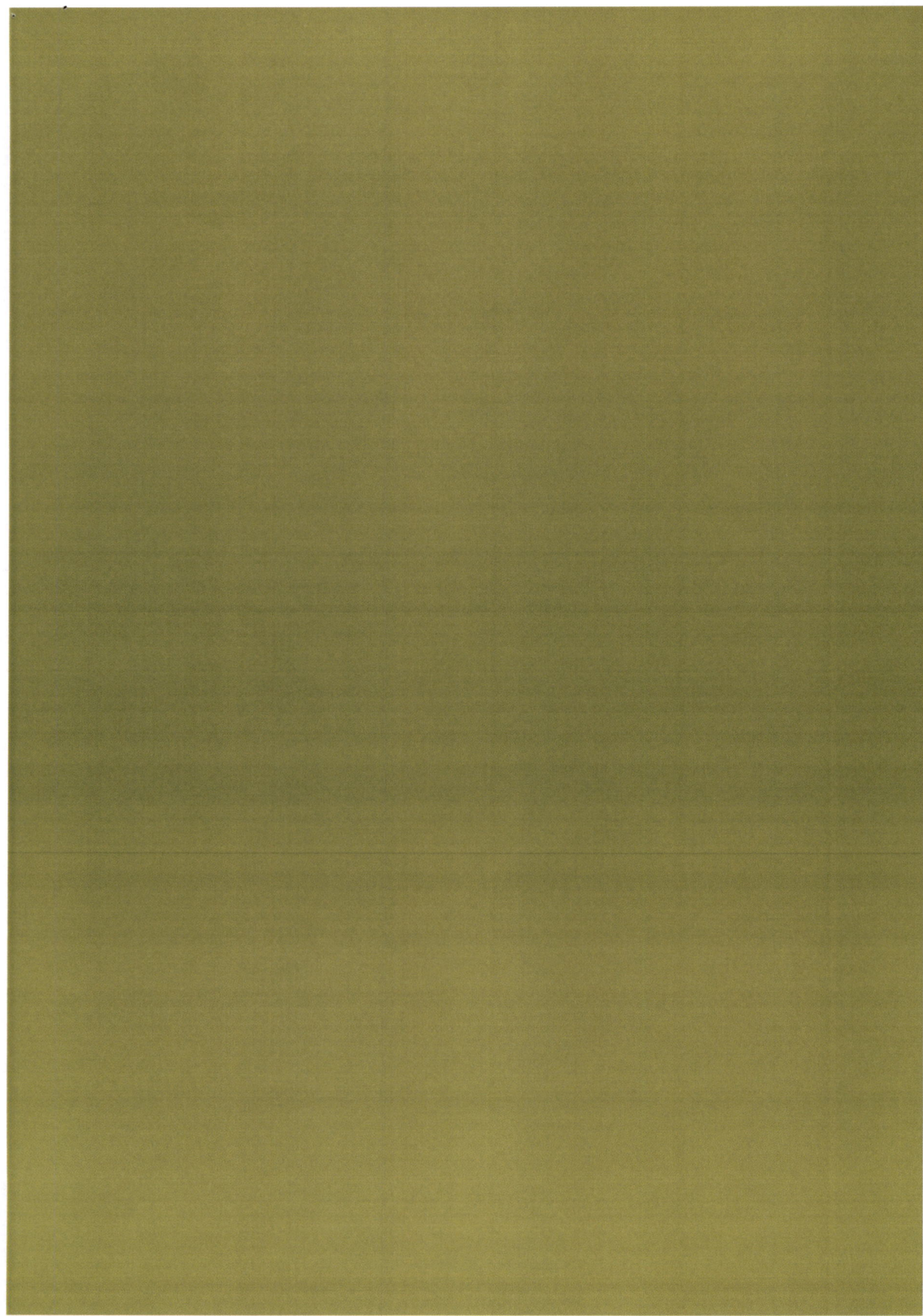
Fjöldi lóða
breyttur þéttleiki gildandi skipulags
og nýir landnotkunarreitir

Eyjafljóðarsveit

327 lóðir (3 íb/ha)

Svalbarðsstrandarhreppur

375 lóðir (3 íb/ha)



8 Áhrifamat

8.1 Samantekt

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun frístunda- og íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði fellur undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Rammahlutinn gerir ekki ráð fyrir matsskyldum framkvæmdum sem falla undir 1. viðauka laganna. Hér er gerð grein fyrir líklegum áhrifum á valda umhverfispætti í samræmi við 4.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021.

8.1.1 Valkostir

Lögð er áhersla á að meta áhrif stefnu rammahlutans og þeirra breytingar sem gerðar eru á landnotkun að því leyti sem vikur frá gildandi aðalskipulagsstefnu sveitarfélaganna. Helstu áhrifaþættir felast í nýjum landnotkunarreitum frístunda- og íbúðarbyggðar og því meiri nýtingu á skipulagssvæðinu til uppbyggingu og mannvirkjagerðar.

8.1.2 Umhverfispættir

Umhverfispáttur er tiltekinn þáttur sem talinn er geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmdum og aðgerðum sem leiðir af þeirri stefnu sem mótuð er í rammahlutanum. Eftirfarandi eru þeir umhverfispættir sem tekið verður tillit til við mat á stefnu rammahlutans og taldir eru geta orðið fyrir áhrifum af framkvæmd stefnu þess:

Samfélagsleg og hagræn áhrif

Horft er til áhrifa á samfélagið í heild og hvort framkvæmd skipulagsins komi til með að styrkja byggð á svæðinu.

Viðmið: Landsskipulagsstefna, Svæðisskipulag Eyjafjarðarsveitar, jarðalög nr. 81/2004 og gildandi aðalskipulag sveitarfélaganna.

Landslag og sjónræn áhrif

Metið er hvort fyrirhuguð uppbygging íbúðar- og frístundahúsa hafi áhrif á landslag og ásjúnd svæðisins.

Minjar

Metið hvort minjum og verndarsvæðum stafi hætta af stefnu skipulagsins.

Viðmið: Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Náttúrufarslegir þættir

Horft til áhrifa skipulagsins á náttúrufarslega þætti eins og gróðurfar, landslag og sjónræn áhrif.

Viðmið: Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Heilsa og öryggi

Metið er hvort stefna aðalskipulagsins hefur áhrif á heilsu og öryggi íbúa og ferðamanna.

Viðmið: Reglugerð um hávaða nr. 724/2008, reglugerð um loftgæði nr. 391/2013 og reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 901/2015.

8.1.3 Einkenni og vægi áhrifa

Í skipulaginu er lagt mat á vægi umhverfiáhrifa svo sem hvort þau séu talin jákvæð, óveruleg, neikvæð eða óviss áhrif og lagðar til viðeigandi mótvægisáðgerðir ef við á. Við matið verður notast við eftirfarandi skilgreiningar á vægi áhrifa:

+ Jákvæð áhrif á umhverfispátt

Stefna rammahlutans styður viðmið viðkomandi umhverfispáttar.

0 Óveruleg áhrif á umhverfispátt

Stefna rammahlutans hefur ekki teljandi áhrif á viðkomandi umhverfispátt.

- Neikvæð áhrif á umhverfispátt

Stefna rammahlutans vinnur gegn viðmiðum viðkomandi umhverfispáttar.

? Óviss áhrif á umhverfispátt

Stefna rammahlutans hefur óviss áhrif á viðkomandi umhverfispátt.

8.1.4 Umhverfisáhrif – niðurstöður

Hér eru settar fram niðurstöður um áhrif rammahluta og breytinga á landnotkun á umhverfispætti.

Samfélagsleg og hagræn áhrif

Jákvæð samfélagsleg og hagræn áhrif eru talin vera vegna aukins framboðs á frístunda- og íbúðarlóðum en með aukinni uppbyggingu styrkist byggð í sveitarfélögunum auk þess sem efnisleg verðmæti verða til með uppbyggingu. Þá eru jákvæð áhrif einnig vegna atvinnu sem skapast á uppbyggingartíma.

Niðurstaða:

- + Jákvæð áhrif á umhverfispátt

Landslag og sjónræn áhrif

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg m.a. þar sem hæð húsa er takmörkuð við einbýlishús sem eru tvær hæðir. Þá eru skilmálar settir um þéttleika byggðar og að svæði skulu hafa yfirbragð byggðar í sveit þar sem hús eru umvafinn náttúru. Þá eru þegar byggð frístunda- og íbúðarsvæði víða í Vaðlaheiði sem fyrirhuguð byggð í samræmi við mögulega verður heildaryfirbragð byggðar í Vaðlaheiði samfelldara skv. rammaskipulagi.

Niðurstaða:

- + Jákvæð áhrif á umhverfispátt

Minjar

Innan skipulagssvæðis eru friðlýstar fornminjar skráðar í landi Eyjarlands í Eyjafjarðarsveit og friðaðar minjar í landi Leifsstaða, Syðri-Varðgjá/Kotra og Ytri-Varðgjá. Í Svalbarðsstrandarhreppi er timburhús á Meyjarhóli aldursfriðað. Í stefnunni er vakin athygli á helgunarsvæði minja og settir skilmálar um að við deiliskipulagsgerð einstakra svæða skuli fara fram skráning fornleifa, húsa og mannvirkja, fari Minjastofnun Íslands fram á það. Að öðru leyti er vísað í 24. gr. laga nr. 80/2012 um áður ókunnar fornminjar. Stefna rammahlutans styður viðmið viðkomandi umhverfispáttar en áhrif eru óviss þar til minjaskráning hefur farið fram samhliða gerð deiliskipulags.

Niðurstaða:

- + Jákvæð eða óviss áhrif á umhverfispátt

Náttúrufarslegir þættir

Samhliða rammahlutanum voru gerðar breytingar á aðalskipulagi sveitarfélaganna þar sem skilgreindir voru nýir landnotkunarreitir fyrir frístunda- og íbúðarbyggðir. Nýir reitir í Eyjafjarðarsveit voru áður skilgreindir ýmist á óbyggðu svæði eða skógræktar- og landgræðslusvæði en nýir reitir í Svalbarðsstrandarhreppi voru áður skilgreindir á landbúnaðarlandi.

Áhrif á skógræktar- og landgræðslusvæði í Eyjafjarðarsveit eru talin fremur neikvæð þar sem verið er að breyta slíkum svæðum í frístunda- eða íbúðarbyggðir. Þessi svæði eru þó fremur lítil og til að minnka áhrifin eru m.a. þeir skilmálar að raski á skógi skuli haldið í lágmarki auk þess sem um fjórðungur lands skal vera fyrir opin svæði í frístunda- og íbúðarbyggðum. Á milli þyrpinga lóða og landnotkunarreita verða skil með gróðri og náttúrulegu umhverfi sem myndi græna geisla og tengingar við náttúru. Þá er lögð áhersla á náttúrulegt yfirbragð á lóðum og skal haldið í staðargróður og önnur náttúruleg einkenni.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps er lögð áhersla á uppbyggingu byggðar í suðurhluta sveitarfélagsins. Stefna aðalskipulagsins er sú að möguleiki sé að gera breytingar á skipulagi þar sem heimiluð er íbúðarbyggð á landbúnaðarlandi í suðurhlutanum þar sem landbúnaðarland er rýrara en í norðurhluta sveitarfélagsins. Skipulagssvæði sem tilheyrir rammahluta þessum er skilgreint á landbúnaðarsvæðum L2 og L3 þar landbúnaður er víkjandi fyrir uppbyggingu frístunda- og íbúðarbyggðar.

Ekki er talið að áhrif á landbúnaðarsvæði verði veruleg þar sem um er að ræða rýrt landbúnaðarland sem tekið er undir frístunda- eða íbúðarbyggðir og heimild er fyrir slíku í gildandi aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps.

Óshólmar Eyjafjarðarar eru á náttúruminjaskrá og undir hverfisvernd vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Afmörkun hverfisverndarsvæðis er vestan við Eyjafjarðarbraut eystri og utan

við skipulagssvæði rammahluta þessa. Stefna skipulagsins er að uppbygging byggðar raski ekki hverfisverndarsvæðinu og settir eru fram skilmálar um fráveitu og önnur veitukerfi. Skilmálar eru um að félög lóðarhafa setji upp hreinsivirki fráveitu við uppbyggingu byggðar og lögð áhersla á að koma í veg fyrir mengun á náttúru.

Niðurstaða:

O – Neikvæð eða óveruleg áhrif á umhverfispátt

Heilsa og öryggi

Áhrif á umferðaröryggi er talið gott m.a. þar sem lagt er til að hámarkshraði á tengivegum þar sem byggð er þéttust verði almennt lækkaður úr 70 km/klst. í 50 km/klst. auk þess sem gert er ráð fyrir hraðatakmarkandi aðgerðum. Aðgerðir þessar eru einnig taldar hafa jákvæð áhrif á loftgæði og hávaða. Mikill landhalli er á skipulagssvæðinu og er svæðið ríkt af gróðri. Í skipulaginu eru settir fram skilmálar um að við deiliskipulagsgerð og uppbyggingu þurfi að tryggja aðkomu neyðarbíla allan ársins hring að frístunda- og íbúðarbyggðum og tryggja flóttaleiðir og aðgengi að slökkvivatni. Lögð er jafnframt áhersla á að gengið sér frá fráveitulausnum þannig að ekki verði mengun í náttúru sem getur verið heilsuspillandi fyrir íbúa og gesti.

Niðurstaða:

+ Jákvæð áhrif á umhverfispátt

9 Heimilda- og myndaskrá

Heimildir

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030
Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020
Byggingarreglugerð nr. 112/2012 m.s.br.
Landsskipulagsstefna
Lög um menningarminjar nr. 80/2012
Lög um náttúruvernd nr. 60/2013
Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021
Reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999
Reglugerð um hávaðar nr. 724/2008
Reglugerð um loftgæði nr. 391/2013
Reglugerð um varnir gegn mengun vatns nr. 901/2015
Reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016
Reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016
Skipulagslög nr. 123/2010
Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Myndir

Kort: Landslag ehf. / ISN93 kortagrunnur Eyjafjarðarsveitar og Svalbarðsstrandarhrepps
Forsíðumynd: Facebook síða Svalbarðsstrandarhrepps
Ljósmyndir: Landslag ehf. / Anna Kristín Guðmundsdóttir
Skýringarmyndir: Landslag ehf. / Anna Kristín Guðmundsdóttir



Skipulagsstofnun

Mótt.: ~~0~~3 jan. 2026
Málnr.

5025040-1