



EYJAFJARÐARSVEIT - YTRI VARÐGJÁ
BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2018-2030
DEILISKIPULAG



SKIPULAGSLÝSING - TILLAGA

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

SAMKVÆMT 1. MGR. 30. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010

20.11.2020

UNNIÐ FYRIR SKÓGARBÖÐ EHF

1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Landslag ehf. er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir baðstað í landi Ytri-Varðgjár fyrir Skógarböð ehf. F.h. Landslags koma að verkinu Ómar Ívarsson skipulagsfræðingur SFFÍ og Ingvar Ívarsson landslagsarkitekt FÍLA.

Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja baðstað með tilheyrandi þjónustu en aðkoma að staðnum verður frá þjóðvegi nr. 1 þar sem þegar er aðkomuvegur um 400 m austan gatnamóta við Eyjafjarðarbraut eystri. Gert er ráð fyrir að heitt vatn verði leitt að staðnum með lögnum frá Vaðlaheiðargöngum, í samstarfi við Norðurorku.

Viðfangsefni deiliskipulagsins er m.a. að afmarka lóð og byggingarreiti ásamt því að skilgreina fyrirkomulag aðkomu og setja þau ákvæði sem ástæða er til í deiliskipulagi.

Lögð verður áhersla á að mannvirki falli sem best að landslagi og raski á skógi verði haldið í lágmarki. Skilmálar verða settir varðandi slíkt í deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi.

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlaða þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Vegna vinnu við deiliskipulag er þörf á að breyta aðalskipulagi sveitarfélagsins og því tekur skipulagslýsing þessi einnig til breytingar á aðalskipulagi.

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar, aðalskipulagsbreytingar og deiliskipulags í þessu tilfelli, taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni. Verkefnið verður því unnið á tveimur skipulagsstigum og á því skipulagslýsing þessi við bæði skipulagsstigin til einföldunar fyrir almenning og umsagnaraðila þar sem viðfangsefni og lausn þeirra eru nátengd.

2 Staðhættir og afmörkun skipulagssvæðisins

Skipulagssvæðið nær yfir um 2,3 ha svæði í landi Ytri-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit. Svæðið afmarkast af veghelgunarsvæði þjóðvegur 1 í norðri og nær þaðan um 250 m til suðurs. Skipulagssvæðið nær um 50-60 m til austurs upp í hlíðina í Vaðlareit frá fjöruborðinu og um 10-20 m til vesturs út í lónið þar sem gert er ráð fyrir landfyllingu, eins og gert er ráð fyrir í aðalskipulagi fyrir aðliggjandi íbúðarsvæði til suðurs.

Aðkoma er þegar að svæðinu frá þjóðvegi 1 og um 50 m frá þjóðveginum er þegar bílastæði sem er um 18 m að breidd og um 40 m að lengd.

Austan fjöruborðsins, aðkomuvegarins og bílastæðisins er meginhluti skipulagssvæðisins skógi vaxinn en um er að ræða Vaðlareit.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

2.1 Minjar

Gerð hefur verið aðalskráning fornminja fyrir sveitarfélagið, engar þekktar minjar eru innan þess svæðis sem breyting á aðalskipulagi tekur til.

Samhliða vinnu við deiliskipulag verður unnin minjaskráning fyrir skipulagssvæðið og verður tekið tillit til þeirrar skráningar í vinnu við deiliskipulag.

3 Skipulagsleg staða – aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Hér á eftir er umfjöllun í gildandi aðalskipulagi varðandi þá þætti sem við eiga vegna breytingar á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags.

3.1 Íbúðarsvæði (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarbyggð og nærþjónustu sem því tengist. auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu ef því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB22	Fjörubyggð	1,9 ha	Um 10	Í landi Ytri- og Syðri Varðgjár, landfylling. Óbyggt.

3.1 Opin svæði (OP)

Svæði fyrir útivist með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem veitt er á forsendum útivistar.

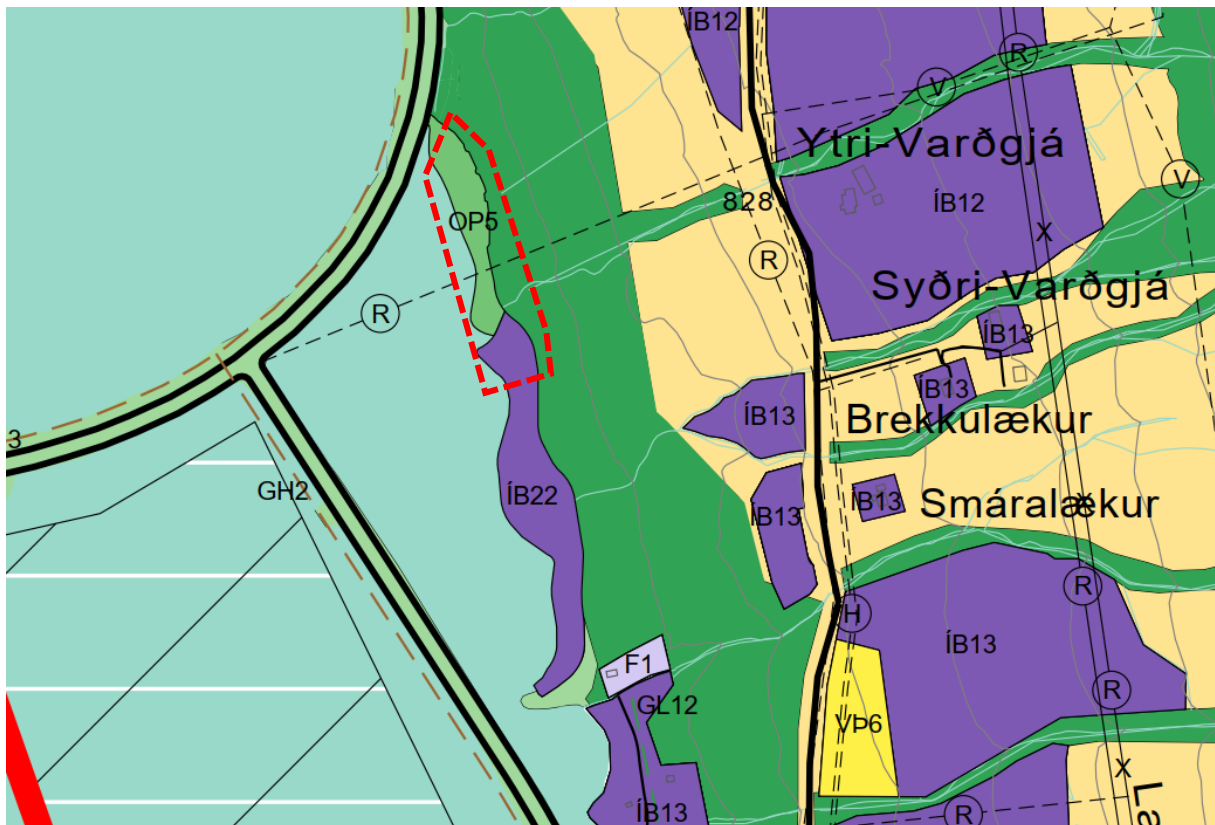
Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
OP5	Ytri- og Syðri-Varðgjá	0,7 ha	Útivistarsvæði við fjöruna í landi Ytri- og Syðri-Varðgjár, sunnan þjóðvegur nr. 1.

3.1 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)

Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. Þar má reisa byggingar tengdar starfseminni, en íbúðir eru ekki heimilar.

Öll skógar- eða skógræktarsvæði í sveitarfélaginu eru sett undir flokkinn skógræktar- og landgræðslusvæði, hvort sem í gildi eru samningar um nytjaskógrækt fyrir svæðin eða ekki.

Vaðlareitur er skilgreindur sem skógræktarsvæði en ekki er í gildi samningar um nytjaskógrækt á svæðinu.



Mynd 2. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæðið er afmarkað með rauðri punktalínu.

3.2 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin felst í því að skilgreina í landi Ytri-Varðgjár *verslunar- og þjónustusvæði* sem er um 2,0 ha að stærð.

Við það fellur *opið svæði OP5* út úr aðalskipulagi en svæðið er 0,7 ha að stærð. *Íbúðarsvæði ÍB22* minnkar einnig úr 1,9 ha í 1,6 ha en fjöldi íbúða á því svæði helst óbreyttur. Þá minnar *skógræktar- og landgræðslusvæði* um 1,0 ha vegna nýs *verslunar- og þjónustusvæðis* en viðkomandi svæði er ekki skilgreint sem nytjaskógrækt og er því ekki skilgreind stærð á svæðinu. Þess ber að geta að stærstur hluti þess skógræktarsvæðis sem minnkunin nær til verður áfram skóglendi innan svæðis fyrir *verslun og þjónustu*.

3.3 Verslun og þjónusta (VP)

Svæði þar sem gert er ráð fyrir *verslun og þjónustu*, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.

Almenn ákvæði (skv. gildandi aðalskipulagi):

- Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi.
- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

Eftirfarandi skilmálar verða settir fyrir nýtt verslunar- og þjónustusvæði:

- Raski á skóglendi verði haldið í lágmarki.
- Frágangur uppfyllingar skal vera með þeim hætti að fjara verði framan hennar.
- Uppbygging á svæðinu skal ekki hindra aðgengi að og meðfram fjörunni fyrir almenning.
- Afrennsli af vegum og bílastæðum verði hreinsað eða það tryggt með öðrum hætti að það mengi ekki tjörnina framan byggðarinnar.
- Fráveita miðist við tveggja þrepa hreinsun að lágmarki.
- Gerðar verði strangar kröfur til hönnunar, útlits og frágangs bygginga með það í huga að þær falli sem best að umhverfi sínu.
- Í deiliskipulagi skulu skipulagsskilmálar nákvæmlega útfærðir. Þar er m. a. átt við efnis- og litaval á byggingum, kvaðir o.fl. sem ástæða þykir til að fylgt sé eftir af skipulagsyfirvöldum.

4 Kynning, samráð og ferli

4.1 Kynning og samráð

Í tengslum við vinnu við deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi verður haft samráð eða samband við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagið eða breytingar á aðalskipulagi.

Helstu samráðsaðilar:

- *Skipulagsstofnun*
 - *Lýsing á skipulagsverkefni verður lögð fyrir Skipulagsstofnun við upphaf vinnu við deiliskipulag og breytingu á aðalskipulagi í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar*

Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og mun hún liggja frammi á skrifstofu Eyjafjarðarsveitar og vera aðgengileg á heimasíðu sveitarfélagsins: www.esveit.is

Áður en tillaga að deiliskipulagi ásamt breytingu á aðalskipulagi verður afgreidd í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli verða tillögurnar kynntar íbúum og öðrum hagsmunaaðilum á opnum íbúafundi eða á annan fullnægjandi hátt.

4.1 Skipulagsferli

Mögulegur tímarammi deiliskipulags og breytingar á aðalskipulagi:

<i>Nóvember 2020</i>	Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun.
<i>Desember 2020</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi. Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
<i>Janúar 2021</i>	Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi tekin fyrir á fundi skipulagsnefndar og á fundi sveitarstjórnar þar sem tillögurnar eru afgreiddar í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli. Tillaga að breytingu á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur allt að 4 vikur til að gera athugasemdir.
<i>Feb. – mars 2021</i>	Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur.

Mars 2021

Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi skipulagsnefndar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa.

Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.

Apríl 2021

Deiliskipulag sent Skipulagsstofnun sem hefur allt að 3 vikur til að koma með athugasemdir. Að því loknu birtir sveitarfélagið auglýsingu um gildistöku deiliskipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda.

Breyting á aðalskipulagi send Skipulagsstofnun sem hefur 4 vikur til að staðfesta aðalskipulagsbreytinguna og auglýsa í B-deild Stjórnartíðinda.