

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Lönaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvellir (FV)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Öbyggð svæði (ÖB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Friðlýstar fornminjar

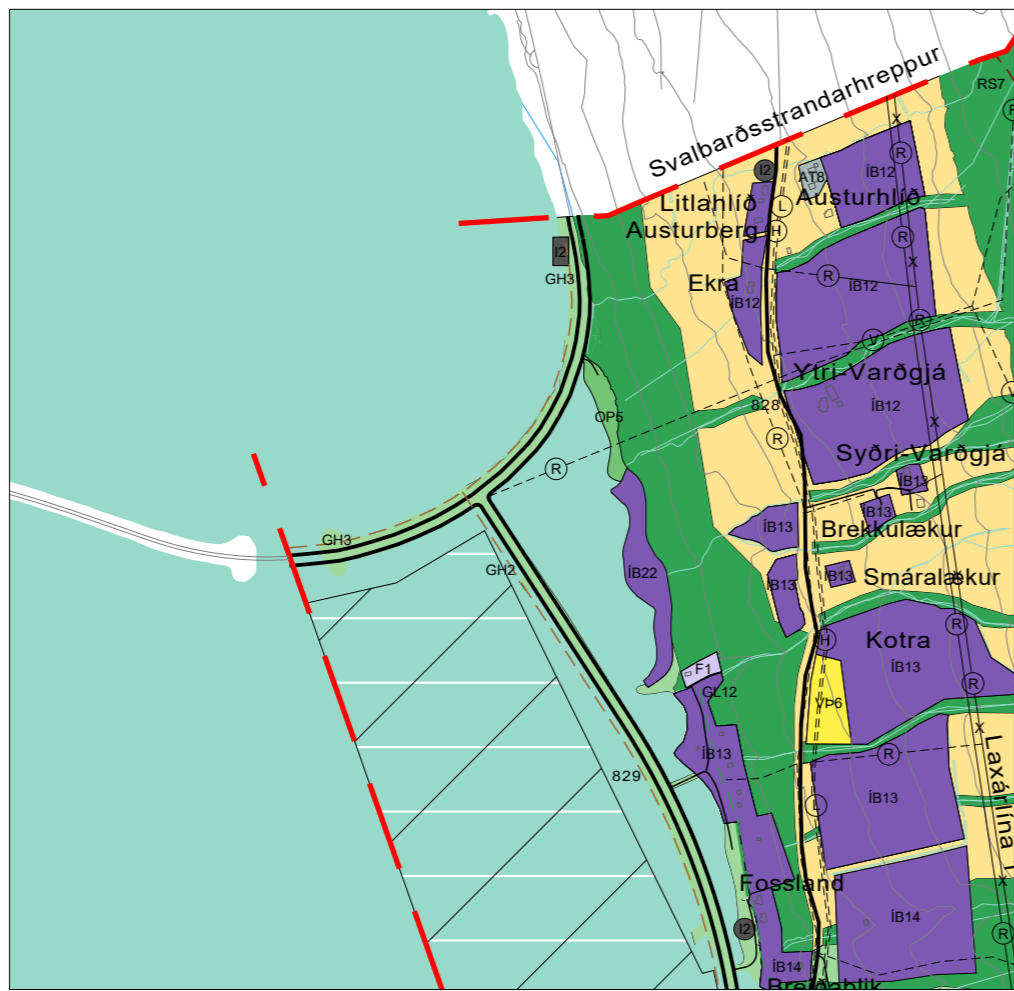
- Vatnsbólvasvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafötur flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

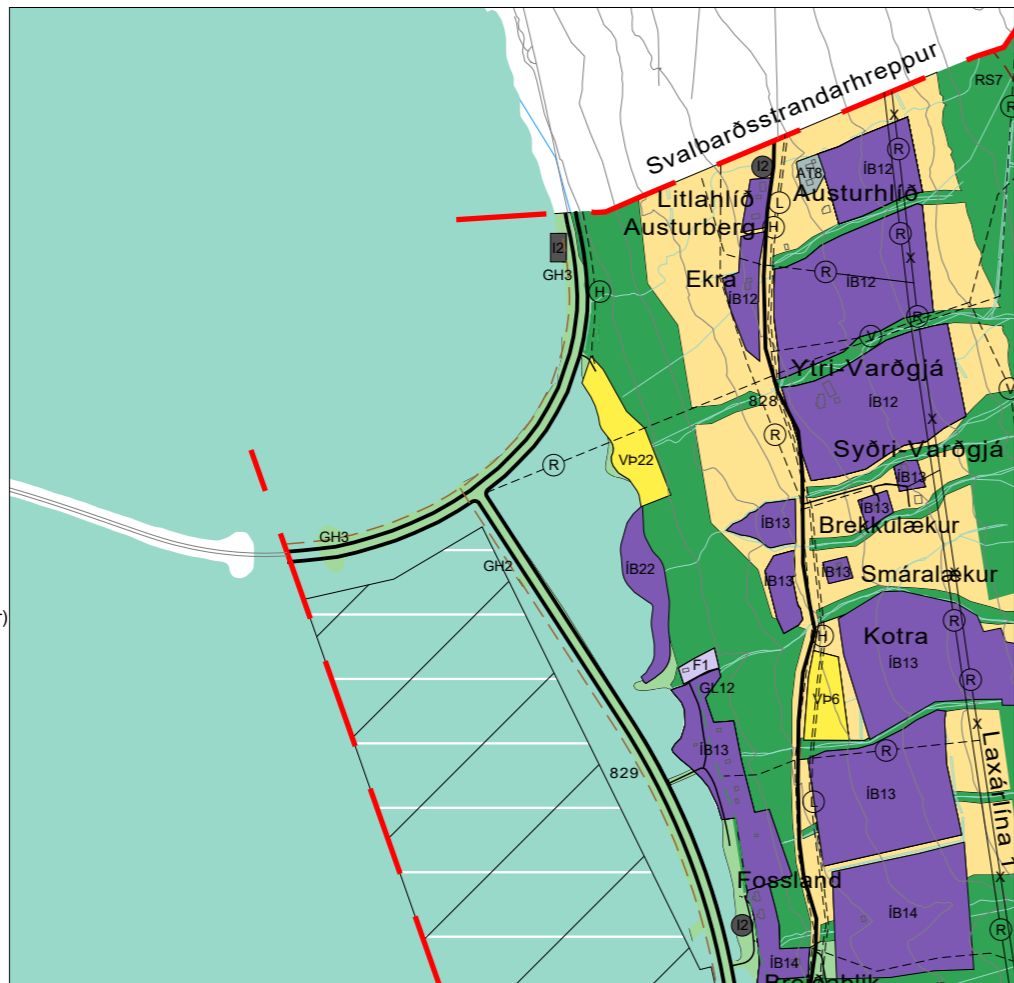
- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína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

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



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



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

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Ytri-Varðgjá - verslun og þjónusta

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

Breytingin felst í því að skilgreina í landi Ytri-Varðgjá verslunar- og þjónustusvæði. Stærð verslunar- og þjónustusvæðisins VP22 verður 1,8 ha. Við þetta fellur opið svæði OP5 út úr skipulagi en svæðið er 0,7 ha að stærð og er skilgreint sem útivistarsvæði. Svæðið hefur verið nýtt sem útivistarsvæði fyrir almenning en svæðið verður eftir sem áður opið fyrir almenning til útivistar. Íbúðarsvæði IB22 minnkar úr 1,9 ha í 1,5 ha. Fjöldi íbúða á því svæði helst óbreyttur.

Þá minnkar skógræktar- og landgræðslusvæði um 0,8 ha vegna nýs verslunar- og þjónustusvæðis en viðkomandi svæði er ekki skilgreint sem nytjaskógrækt. Þess ber að geta að stærstur hluti þess skógræktarsvæðis sem minnkunin nær til verður áfram skóglendi innan svæðis fyrir verslun og þjónustu.

Þá er bætt inn aðveitulögn hitaveitu meðfram þjóðvegi nr. 1 frá sveitarfélagsmörkum við Svalbarðsstrandarhrepp að verslunar- og þjónustusvæði VP22.

Forsendur

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

Markmið

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

Breyting á skipulagsuppdrætti

Bætt er við verslunar- og þjónustusvæði VP22, stærð 1,8 ha. Íbúðarsvæði IB22 minnkar um um 0,4 ha. Opið svæði OP5 fellur út. Skógræktar- og landgræðslusvæði minnkar um 0,8 ha. Bætt er inn aðveitulögn hitaveitu meðfram þjóðvegi nr. 1 frá sveitarfélagsmörkum við Svalbarðsstrandarhrepp að verslunar- og þjónustusvæði VP22.

Breyting á greinargerð

Bætt er við svæðinu VP22 í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði og þeir skilmálar settir að byggingarmagn sé að hámarki 1.200 m² og að byggingar skuli falla vel að umhverfinu. Stærð íbúðarsvæðis IB22 breytist í 1,5 ha í töflu yfir íbúðarsvæði. Opið svæði OP5 fellur út úr töflu yfir opin svæði.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP22	Ytri-Varðgjá	1,8 ha	Baðstaður. Byggingarmagn er að hámarki 1.200 m ² og byggingar skulu falla vel að umhverfinu.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
IB22	Fjörubýggð	1,5 ha	Um 10	Í landi Ytri- og Syðri Varðgjá, landfylling. Öbyggt.

Umhverfisáhrif

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

Núverandi aðkomuleið og bílastæði verða byggð upp og mun bílastæðið ná fram á fjörubakka á u.þ.b. 80 m. kafla. Bakkagróður verður því fyrir áhrifum af framkvæmdinni á afmörkuðum kafla en lífríki í fjörunni og aðkoma að fjörunni verða óskert.

Fráveita vegna baðstaðar og skyldrar starfsemi skal samræmast reglugerð nr. 798/1999. Nánari útfærsla á meðferð fráveituvatns skal koma fram í deiliskipulagi.

Skipulagssvæðið liggur utan hverfisverndarsvæðis HV1 í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og í útjaðri svæðis nr. 510 á náttúruminjaskrá. Fyrir liggja skýrslur vegna fuglatalninga sem fram fóru árið 2000 og 2010 auk þess sem skýrsla vegna talninga árið 2020 var í lokavinnslu þegar skipulagssvinna stóð yfir. Af skýrslunum sem aðgengilegar voru við skipulagssvinnuna má ráða að skógarsvæðið þar sem fyrirhugað er að baðstaðurinn risi og flatlendið neðan skógarins þar sem fyrirhugað er að bílastæði baðstaðarins verði hafi ekki teljandi þýðingu fyrir fuglalíf og því ganga framkvæmdirnar ekki gegn verndarhagsmunum svæðis nr. 510 á náttúruminjaskrá. Umsagnar Náttúrufræðistofnunar Íslands verður aflað vegna skipulagsins.

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

Samráð

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLS- MEÐFERÐ SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN _____

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN _____

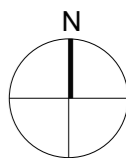
Grunnkort: Landmælingar Íslands

Myndmældur hæðarlínugrunnur

Hnitakerfi: Lambert

Hnattstaða: ÍSNET 93

Mælikvarði A3: 1:15.000



Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

Unnið af: Landslag ehf



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Séruppráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar

Breyting á aðalskipulagi: Ytri-Varðgjá - verslun og þjónusta

Dags: 15. feb. 2021