



**EYJAFJARÐARSVEIT - YTRI VARÐGJÁ
BAÐSTAÐUR - DEILISKIPULAG - TILLAGA
GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS-
OG BYGGINGARSKILMÁLUM**



15.02.2021

UNNIÐ FYRIR SKÓGARBÖÐ EHF

Samþykktir.....	2
1 Inngangur.....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar	3
1.1 Skipulagslýsing.....	4
1.2 Skipulagsleg staða.....	5
1.2.1 Opin svæði (OP).....	5
1.2.2 Íbúðarsvæði (ÍB)	5
1.2.3 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).....	6
1.3 Breyting á aðalskipulagi.....	6
1.4 Minjaskráning	7
1.5 Gögn deiliskipulags	8
1.6 Samráð.....	8
2 Deiliskipulag	9
2.1 Aðkomusvæði og gönguleiðir	9
2.2 Baðstaður.....	10
2.3 Lóðir	11
2.4 Byggingarreitir	11
2.5 Veitur	11
2.5.1 Neysluvatn.....	11
2.5.2 Hitaveita	11
2.5.3 Rafmagn	11
2.5.4 Fráveita.....	12
2.6 Lýsing	12
2.7 Varðveisla minja	13
2.8 Kvaðir.....	13
3 Almennir skilmálar	14
3.1 Almennt	14
3.2 Hönnun og uppdrættir	14
3.3 Mæliblöð.....	14

3.4	Sorpgeymslur	14
3.5	Frágangur lóða	14
4	Sérákvæði	15
4.1	Almennt	15
4.2	A – Baðstaður	15
5	Umhverfisáhrif	16

Samþykktir

Deiliskipulag þetta, sem auglýst hefur verið skv. 41 gr. skipulagslaga nr. 123 / 2010 frá _____
til _____ var samþykkt í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

Sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Deiliskipulag þetta öðlaðist gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda

þann _____

1 Inngangur

Landslag ehf. hefur fyrir hönd Skógarbaða umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir hluta jarðarinnar Ytri-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit.

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. Heitt vatn verður leitt að staðnum með lögn frá Vaðlaheiðargöngum, í samstarfi við Norðurorku.

1.1 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær yfir um 2,6 ha svæði í landi Ytri-Varðgjár. Svæðið afmarkast af veghelgunarsvæði þjóðvegur nr. 1 í norðri og nær þaðan um 300 m til suðurs. Til vesturs eru skipulagsmörkin meðfram fjörunni en til austurs nær svæðið um 80-90 m upp í skógi vaxna hlíðina.

Aðkoma er þegar að svæðinu frá þjóðvegi nr. 1 og um 50 m frá þjóðveginum er bílastæði sem er um 18 m að breidd og um 40 m að lengd. Austan fjöruborðsins, aðkomuvegarins og bílastæðisins er meginhluti skipulagssvæðisins skógi vaxinn aflíðandi hlíð en um er að ræða hluta Vaðlareits (alls er 50 ha) og gróðursett hefur verið í frá árinu 1937 af Skógræktarfélagi Eyfirðinga skv. samningi milli félagsins og landeiganda. Frá bílastæðinu liggur göngustígur um graslendi til suðurs og svo upp í hlíðina til austurs og áfram til suðurs. Þá liggur gönguslóði frá bílastæðinu til suðurs með fjörunni.

Frá upphafi var það eitt af markmiðum Skógræktarfélags Eyfirðinga að skógurinn gæti verið nýttur til útivistar. Á síðustu áratugum hefur verið unnið að því að gera stíga um skógin og nýtur hann talsverðra en auk þess er skógurinn timburauðlind sem nýtist skógræktarfélaginu til tekna.

Óshólmar Eyjafjarðarár eru vestan við Eyjafjarðarbraut eystri í nánd við skipulagssvæðið en svæðið er á náttúruminjasrá vegna mikils fuglalífs og sérstæðs gróðurfars. Árið 2000 var gerð könnun á fuglalífi á óshólmasvæðinu og árið 2010 var könnunin endurtekin og í þeirri könnun var bætt við athuganasvæði meðfram Eyjafjarðarbraut eystri. Svæðið er ekki innan skipulagssvæðisins en þar sem svæðið meðfram austanverðri Eyjafjarðarbraut eystri en innan sama lóns og skipulagssvæðið nær til er rétt að fjalla um fuglalíf skv. áðurnefndri könnun.

Fáar tegundir verpa á svæðinu meðfram Eyjafjarðarbraut eystri sem er manngerð uppfylling vegna vegagerðar og óhentugt fyrir flestar tegundir fugla, m.a. vegna þess að kjörlendi vantar eða umferð gangandi fólks truflar. Vissum tegundum hefur þó fjölgað eftir því sem gróður hefur aukist. Einkum hefur vaxið upp melgresi í ræmunum milli vegar og sjávar en einnig birki og víðir við Eyjafjarðarbraut eystri. Helstu hreiður meðfram veginum voru Grágæsarhreiður og Æðarfuglshreiður.

Þrátt fyrir að könnunarsvæðið nái aðeins til svæðið meðfram Eyjafjarðarbraut eystri má ljóst vera að fuglalíf er nokkuð í lóninu vestan skipulagssvæðisins og meðfram fjörunni innan svæðisins.



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

1.1 Skipulagslýsing

Skv. skipulagslögum nr. 123/2010 skal við upphaf vinnu við gerð skipulagsáætlunar taka saman lýsingu á skipulagsverkefni þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Þar sem þörf er á að breyta aðalskipulagi til samræmis við deiliskipulag tók skipulagslýsing bæði til breytingar á aðalskipulagi og gerð deiliskipulags, til einföldunar fyrir almenning og umsagnaraðila þar sem viðfangsefni og lausn þeirra eru nátengd.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar 23. nóvember 2020 og á fundi sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar 26. nóvember 2020. Skipulagslýsingin var auglýst frá 1. desember til 21. desember 2020. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

Í skipulagslýsingu var gert ráð fyrir möguleika á landfyllingu á svæðinu en fallið hefur verið frá þeim áformum í deiliskipulagi.



Mynd 2. Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið úr suðri.

1.2 Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæðið er að hluta til skilgreint sem opið svæði til sérstakra nota (OP5), að hluta sem íbúðarsvæði (hluti svæðis ÍB22) og að hluta til sem skógræktar- og landgræðslusvæði (SL). Þá liggur í gegnum svæðið rafstrengur Rarik í jörð.

Hér á eftir er umfjöllun í gildandi aðalskipulagi varðandi þá þætti sem eiga við gerð deiliskipulags.

1.2.1 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.

1.2.2 Íbúðarsvæði (ÍB)

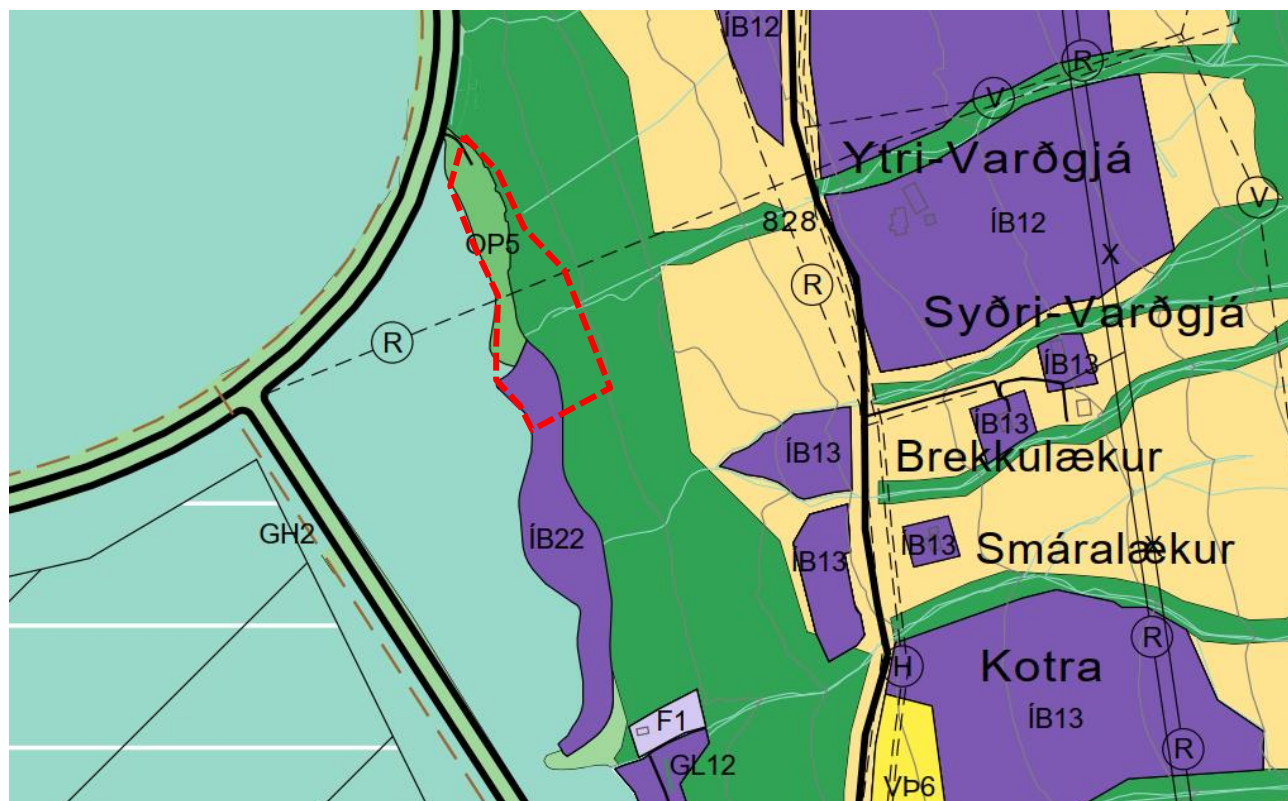
Svæði fyrir íbúðarbyggð og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu ef því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

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

1.2.3 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.

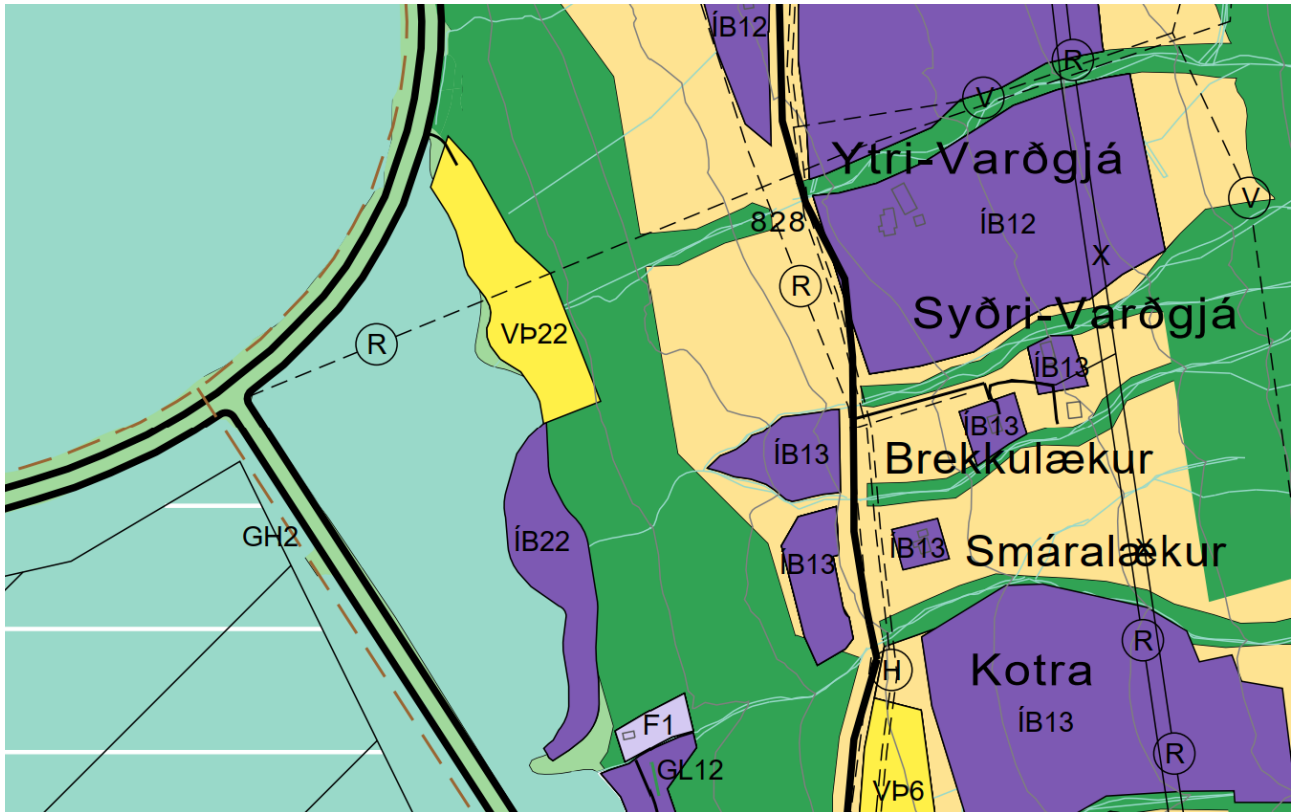


Mynd 3. Hluti séruppráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 fyrir breytingu. Það svæði sem breytingin nær til er merkt með rauðri punktalínu.

1.3 Breyting á aðalskipulagi

Samhliða vinnu við deiliskipulag er gerð breyting á aðalskipulagi sem felst í því að skilgreina í landi Ytri-Varðgjár verslunar- og þjónustusvæði sem er um 1,8 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 1,5 ha en 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 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.



Mynd 4. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 eftir breytingu.

1.4 Minjaskráning

Skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 skal fara fram skráning á fornleifum, húsum og mannvirkjum áður en deiliskipulag er afgreitt og framkvæmdaleyfi veitt.

Skv. fyrirbyggjandi minjaskráningu sem gerð var vegna vinnu við Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 eru engar skráðar minjar á skipulagssvæðinu.

Unnin var fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði síðla árs 2020¹. Engar skráðar minjar fundust á skipulagssvæðinu en skv. heimildum er eitt örnefni/minjastaður á skipulagssvæðinu en um er að ræða vað eða eyri niður við ströndina.

Minjastaður þessi hefur verið staðsettur á skipulagsuppdrætti og var tillit tekið til hans í vinnu við deiliskipulag.

¹ Hákon Jensson. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Ytri-Varðgjá í Eyjafjarðarsveit. Búnaðarsamband Eyjafjarðar. 2020/9. Akureyri 2020.

Fornleifanúmer: 2555-01

Hlutverk: Vað

Tegund: Heimild

Þrátt fyrir að heimildir séu um vað þá er það nokkuð ljóst að aðstæður í dag eru gjörólíkar því á þeim tíma þegar vaðið hefur verið notað. Miklar breytingar hafa átt sér á svæðinu á síðustu áratugum og þá helst að mannavöldum s.s. vegagerð og aðrar framkvæmdir.

Í kafla 2.7, varðveisla minja, er fjallað um hvort og hvaða áhrif fyrirhugaðar framkvæmdir skv. deiliskipulagi hafa á minjastaði þessa.

1.5 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum.
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:1000 í A2.

1.6 Samráð

Í vinnu við deiliskipulag eða á auglýsingartíma deiliskipulagsins er haft samráð við ýmsa hagsmunaaðila sem tengjast beint því sem snertir deiliskipulagsgerðina.

Helstu samráðsaðilar í vinnu við deiliskipulag eru eftirfarandi:

- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Minjastofnun
- Norðurorka
- Rarik
- Náttúrufræðistofa Íslands
- Fiskistofa
- Veiðifélag Eyjafjarðarár
- Skógræktarfélag Eyfirðinga
- Svalbarðsstrandarhreppur
- Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar

2 Deiliskipulag

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 vegna uppbyggingar baðstaðar í landi Ytri-Varðgjár.

Markmið með deiliskipulaginu er að byggja upp spennandi baðstað sem verður aðdráttarafi fyrir innlenda og erlenda ferðamenn, en einnig fyrir íbúa á Eyjafjarðarsvæðinu.

Í deiliskipulagi er sérstök áhersla lögð á að mannvirki falli sem best að landslagi og raski á skógi verði haldið í lágmarki. Þá skal eins og mögulegt er reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu og þannig reynt að hafa sem minnst áhrif á náttúru svæðisins.

Svæðið hefur verið nýtt sem útivistarsvæði fyrir almenning en m.a. eru stígar um skóginn sem að hluta til er innan skipulagssvæðisins. Svæðið verður eftir sem áður opið fyrir almenning til útivistar.

Samráð skal haft við Skógræktarfélag Eyfirðinga vegna þess mögulega rasks sem verður á skógi vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Efni vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi verður tekið úr námun í sveitarfélaginu sem eru með starfsleyfi.

2.1 Aðkomusvæði og gönguleiðir

Aðkoma að skipulagssvæðinu verður frá þjóðvegi nr. 1 þar sem þegar eru gatnamót og aðkomuvegur um 340 m austan gatnamóta við Eyjafjarðarbraut eystri. Skv. veghönnunarreglum er lágmarkskrafa um fjarlægð á milli vegamóta þjóðvegur nr. 1 á þessum stað 400 m, en óskað verður eftir undanþágu Vegagerðarinnar frá þeirri kröfu. Rökin fyrir því að nota núverandi gatnamót eru m.a. að færsla um 60 m til norðurs kallar á mikið rask á skógi og fleygun á klöpp þar sem land hækkar verulega til austurs. Einnig myndi færsla gatnamóta um 60 m til norðurs skila sé í því að langhalla þjóðvegur yrði meiri en við núverandi gatnamót.

Tenging aðkomuvegar við þjóðveg nr. 1 skal uppfylla kröfur Vegagerðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla næst þjóðvegi. Samráð verður við Vegagerðina varðandi útfærslu tengingar.

Byggja þarf aðkomuvegin upp frá gatnamótum að bílastæðinu og verður breidd hans 7,0 m. Núverandi bílastæði sem er um 18 m að breidd og um 40 m að lengd verður nýtt fyrir bílastæði baðstaðsins en bílastæðið mun vera hækkað og stækkað til suðurs. Stærð bílastæðisins verður um 30 m að breidd og um 90 m að lengd og verður hringakstur um það. Austast á bílastæðinu verða langstæði fyrir rútur en á milli akstursleiða verða almenn bílastæði fyrir um 50 bíla. Gert er ráð fyrir að aðkomuvegur og bílastæðin verði með föstu yfirborði.

Gengið skal frá jöðrum bílastæða þannig að þau falli sem best að umhverfi sínu. Við hönnum og merkingar bílastæða er leitast við að þau verði skilvirk og örugg. Bílastæði eru sýnd á skipulagsuppdráttum en útfærsla innan þeirra getur breyst við fullnaðarhönnun. Bílastæði skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.2 byggingareglugerðar nr. 112/2012.

Frá rúrustæðunum verður gönguleið til suðurs og á milli almennu bílastæða verður gönguás til suðurs að gönguleið sem liggur að baðstaðnum. Þar sem baðstaðurinn verður nokkru hærra í landi

en bílastæðin er mögulegt að gönguleið frá bílastæði að baðstað verði útfærð sem stígur sem svífur yfir landi á hluta leiðarinnar.

Frá bílastæðinu verður einnig þjónustuvegur og aðkomuvegur fyrir hreyfihamlaða austan gönguleiðar og að baðstaðnum. Þjónustuvegurinn mun sveigja sig upp hlíðina til að hann nái viðunandi langhella. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verða staðsett við baðhúsið þar sem þjónustuvegur og aðkomuvegur kemur að húsinu og skulu stæði fyrir hreyfihamlaða vera a.m.k. þrjú.

Eins og kemur fram í kafla 1.1 liggja stígar Skógræktarfélags Eyfirðinga um Vaðlareit og þar á meðal innan skipulagssvæðisins. Félaginu er eftir sem áður heimilt að fara um stígana með vélar og tæki vegna umhirðu skógarins. Vegna nýs þjónustuvegar frá bílastæði að baðstaðnum breytist lega gönguleiðar sem liggur um sama svæði og verður stígurinn meðfram þjónustuveginum að hluta til. Frá bíllastæði verður eftir sem áður gönguslóði til suðurs meðfram fjöruborðinu.

2.2 Baðstaður

Baðstaðurinn verður staðsettur um 100 m sunnan bílastæðis og munu byggingar og útisvæði standa inni í skóginum og 8-10 m hærra en bílastæðið. Með því að hafa baðstaðinn hærra í landi verður útsýni frá honum til vesturs mjög skemmtilegt og er það talið helsta aðdráttarafla staðarins ásamt því að byggja hann inni í skóginum (sjá mynd 5).

Baðstaðurinn verður staðsettur um 25 m frá standlínu lónsins, inni í þéttum skóginum og því hefur baðstaðurinn ekki áhrif á aðgengi almennings meðfram fjörunni, um flatann ofan fjörunnar eða um núverandi stíga sem liggja um skóginn. Sótt verður um undanþágu frá 50 m fjarlægðarmörkum mannvirkja frá standlínu skv. gr. 5.3.2.14 skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 eins og mögulegt er skv. 12. mgr. 45 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Mynd 5. Yfirlitsmynd úr vestri þar sem sjá má hvernig baðhúsið liggur í landi (útlit húss er ekki bindandi).

Byggingar baðstaðarins mun m.a. hafa búningsklefa, móttöku- og þjónustusvæði gesta, aðstöðu starfsfólks og tæknirými. Utandyra er gert ráð fyrir laugarsvæði sem verður allt að 500 m² ásamt byggingu fyrir gufubað. Upplýsingar um skilmála bygginga má sjá í kafla 4.2.

2.3 Lóðir

Gert ráð fyrir einni lóð innan skipulagssvæðisins og er það lóð baðhússins sem nær yfir fyrirhugaðar byggingar og mannvirki baðstaðarins. Stærð lóðarinnar 5.882 m². Lóðin er staðsett í skógi vaxinni hlíð og nokkru ofar í landi en aðkomusvæðið og bílastæðið.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsupprætti og stærð lóðar skráð. Þessar upplýsingar eru til viðmiðunar, en nánar er gerð grein fyrir lóðarmörkum, málsetningu lóðar og lóðarstærð á mæliblaði. Þar sem misræmi er gildir mæliblað.

2.4 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti er sýndur byggingarreitur á lóð og skulu byggingar og önnur mannvirki baðstaðarins byggð innan hans.

Í umsókn um byggingarleyfi skal gera grein fyrir fyrirhuguðum byggingum innan byggingarreits og skal áhersla lögð á að samræma heildarmynd á öllu svæðinu.

2.5 Veitur

Samráð skal haft við Eyjafjarðarsveit, Norðurorku, Rarik og aðra viðeigandi aðila vegna framkvæmda við lagnir.

2.5.1 Neysluvatn

Neysluvatn verður leitt úr vatnsbóli í landi Ytri-Varðgjár í hlíðinni ofan og vestan við skipulagssvæðið. Frá vatnsbólínu verður lögð vatnslögn að skipulagssvæðinu og innan skipulagssvæðisins meðfram núverandi vegslóða í gegnum skóginn og meðfram aðkomuvegi að byggingarreit baðstaðarins.

2.5.2 Hitaveita

Heitt vatn verður leitt að skipulagssvæðinu með lögn frá Vaðlaheiðargöngum, í samstarfi við Norðurorku. Vatnslögnin mun liggja inn á skipulagssvæðið frá þjóðvegi nr. 1 norðan skipulagssvæðisins og þaðan austan bílastæða og að byggingarreit baðstaðarins. Vatnspörf baðstaðarins fyrir heitt vatn er um 35 l/s.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

2.5.3 Rafmagn

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng frá dreifistöð sem er í landi Ytri-Varðgjár ofan og vestan við skipulagssvæðið. Frá dreifistöðinni verður lagður jarðstrengur að skipulagssvæðinu og innan skipulagssvæðisins meðfram núverandi vegslóða í gegnum skóginn og meðfram aðkomuvegi að byggingarreit baðstaðarins. Framkvæmd við jarðstreng verður unnin í samvinnu við Rarik.

Í gegnum skipulagssvæðið liggja þrjú háspennustrengir Rarik frá vestri til austurs, meðfram núverandi vegslóða í gegnum skóginn og svo út í lónið til vesturs. Um er að ræða 33kV háspennustreng sem tengir Hólsvirkjun í Fnjóskadal við aðveitustöð Rangárvöllum auk tveggja 12kV strengja sem þjóna sem styrking við dreifikerfið á Svalbarðsströnd og Fnjóskadal. Ekki er gert ráð fyrir að hróflað verði við þessum strengjum vegna framkvæmda skv. deiliskipulagi. Samráð skal haft við Rarik vegna framkvæmda í nánd við jarðstrengina en nýr stígur og þjónustuvegur frá bílastæði að baðstað þvera jarðstrengina.

2.5.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu norðan og austan fyrirhugaðra bílastæða. Staðsetning sem sýnd er á skipulagsupprætti er ekki bindandi.

Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits. Samráð skal haft við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra vegna útfærslu fráveitu.

Fráveitukerfi skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012 og reglugerð nr. 798/1999 um fráveitur og skolp. Frágangur hreinsivirkis skal vera vandaður í alla staði þannig að engin mengun stafi af.

Frárennsli frá laugum baðstaðar verður um 35 l/s eins og það magn vatns sem kemur með lögn frá Vaðlaheiðargöngnum. Frárennslið skal vera án klórs eða annarra mengandi efna. Frárennslið verður nýtt í snjóbræðslukerfi (lokað kerfi) undir göngustígum, vegum og bílastæðum áður en því verður veitt í læk sem liggur út í lónið vestan baðstaðarins. Hitinn á frárennslisvatninu verður um 25 gráður þegar því er veitt í lækinn en vatnið fer út um siturlögn/dreifistút til að hraða kælingu og lágmarka staðbundinn varma við enda lagnarinnar. Rennsli í læknum að vetri, þegar hvað minnst er í læknum, er um 40 l/s. Vegna þessa má gera ráð fyrir að hitinn á fráveituvatninu verði um 10-12 gráður þegar það fer út í lónið, sem er tengt út á haf með brú undir þjóðveg nr. 1 og því gæti flóðs og fjöru í lóninu. Lónið er um 11,2 ha að stærð og er munur á flóði og fjöru um 1,2 m. Því renna í og úr lóninu rúmlega 134 þúsund rúmmetrar af sjó tvisvar sinnum á sólahring eða um 269 þúsund rúmmetrar á sólahring. Miðað við 35 l/s af fráveituvatni verður magn þess um þrjú þúsund rúmmetrar á sólahring sem er aðeins um 1% af því vatni/sjó sem fer í og úr lóninu á sólahring. Frárennslisvatnið þynnist því hratt út og nær umhverfishita á mjög skömmum tíma.

Ef umsögn Fiskistofu er á þá leið að áhrif frárennslis á fisk í lóninu séu neikvæð er mögulegt að leggja fráveituvatn í rör frá baðstaðnum til norðurs á haf út norðan þjóðveg nr. 1.

2.6 Lýsing

Lýsing mannvirkja innan skipulagssvæðisins skal vera þannig hönnuð að hún valdi ekki óþægindum eða truflun utan skipulagssvæðisins. Velja skal lýsingu utanhúss sem er óbein og látlaus, allir ljósgjafir utanhúss skulu vera glýjufríir (ekki sýnilegur ljósgjafi úr fjarlægð) og vera þannig afskermaðir að ljósdreifing frá þeim beinist niður. Skilmálar þessir eiga einnig við um auglýsingaskilti.

2.7 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.4 er einn skráður minjastaður á skipulagssvæðinu skv. heimildum. Minjastaðurinn er staðsettur í fornleifaskráningu og má sjá staðsetningu hans á skipulagsupprætti. Fornleifaskráning þessi var höfð til grundvallar í vinnu við deiliskipulag og tekið var tillit til minjastaðarins á þann hátt að hann raskist ekki vegna framkvæmda.

Óheimilt er að ráðast í framkvæmdir í nánd við þessar minjar nema að undangengnu samráði við Minjastofnun Íslands, sbr. 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem sjá má hér að neðan.

Minnt er á 23. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, Fornleifar í hættu, en þar segir:

„Hver sá sem verður var við að fornleifar liggja undir skemmdum skal gera Minjastofnun Íslands viðvart án tafar. Ef fyrirsjáanlegt er að minjastaður spillist vegna breyttrar landnotkunar eða framkvæmda skal framkvæmdaraðili eða viðkomandi sveitarfélag gera Minjastofnun Íslands viðvart með sannanlegum hætti með minnst fjögurra vikna fyrirvara áður en áætlaðar framkvæmdir hefjast og lýsa þeim breytingum er af framkvæmd mun leiða. Minjastofnun Íslands ákveður að undangenginni vettvangskönnun hvort frekari rannsóknar er þörf, hvort gera skuli tillögu um friðlýsingu eða hvort fornleifarnar megi víkja og þá með hvaða skilmálum. Óheimilt er að veita leyfi til framkvæmda fyrr en ákvörðun Minjastofnunar Íslands liggur fyrir. Stofnunin skal hafa samráð við Umhverfisstofnun þegar fjallað er um blandaðar minjar, þ.e. menningarminjar sem einnig teljast til náttúruminja.“

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunar Íslands eins og 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 kveður á um, en þar segir:

“Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

2.8 Kvaðir

Kvöð er innan skipulagssvæðisins um aðgengi gangandi meðfram ströndinni en þar er þó ekki gert ráð fyrir göngustíg.

3 Almennir skilmálar

3.1 Almenn

Hér er lýst almennum skilmálum sem gilda að um byggingar og framkvæmdir skv. deiliskipulagi.

3.2 Hönnun og uppdrættir

Fara skal eftir því sem mæliblöð, skilmálar þessir, byggingarreglugerð nr. 112/2012, reglugerð um framkvæmdaleyfi nr. 772/2012 og aðrar reglugerðir segja til um.

Þar sem hús eru samtengd skal samræma útlit, þakform, lita- og efnisval.

Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar í aðalatriðum, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

3.3 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, fjölda bílastæða á lóð, kvaðir ef einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutar húss skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði fyrir hverja lóð.

3.4 Sorpgeymslur

Sorpgeymslur skulu almennt vera í samræmi við kafla 6.12 í byggingareglugerð nr. 112/2012 eða samkvæmt ákvæðum sem Eyjafjarðarsveit setur. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát séu ekki áberandi.

3.5 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingareglugerð nr. 112/2012.

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram opnum svæðum í þeirri hæð, sem sýnd er á mæliblöðum, og bera allan kostnað af því.

4 Sérákvæði

4.1 Almenn

Hér er lýst sérstökum skilmálum fyrir þær byggingar sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi þessu.

4.2 A – Baðstaður

Innan byggingarreits er gert ráð fyrir þjónustubyggingu þar sem m.a. verða búningsklefar, móttöku- og þjónustusvæði gesta, aðstaða starfsfólks og tæknirými. Þá er gert ráð fyrir að innan byggingarreits verði laugasvæði utanhúss ásamt byggingu fyrir gufubað.

Innan byggingarreits er heimilt að reisa eina eða fleiri samtengdar byggingar á einni eða tveimur hæðum með gólfplatarmáli að hámarki 1.200 m². Gólfplatarmál neðri hæðar skal að hámarki vera 900 m² en gólfplatarmál efri hæðar skal að hámarki vera 300 m².

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 8,0 m frá gólfkóta neðri hæðar.

Vegna landhalla er heimilt að hafa lagnakjallara undir byggingum.

Þá er heimilt innan byggingarreits að hafa stakstæða byggingu fyrir gufubað að hámarki 30 m².

Þak- og veggfletir bygginga skulu vera í náttúrulegum tónum.

Staðsetning innan byggingarreits er frjáls.



Mynd 6. Yfirlitsmynd yfir skipulagssvæðið og inn Eyjafjörð úr norðri.

5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006. Aftur á móti er gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og gr. 5.4 í skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Helstu framkvæmdir skv. deiliskipulagi er bygging baðstaðar ásamt bílastæði og aðkomuleiðum, en metin eru möguleg umhverfisáhrif þessara framkvæmda.

Eitthvað rask verður vegna fyrirhugaðra framkvæmda en aðkomuvegurinn er þegar á svæðinu og núverandi bílastæði verður nýtt sem hluti nýs bílastæðis fyrir baðstaðinn, sem þó verður byggt upp og stækkað. Vegna stækkunar bílastæðisins raskast bakkagróður á um 80 m löngu svæði við fjöruna.

Rask verður á skógi vegna fyrirhugaðra framkvæmda við mannvirki baðstaðarins og aðkomuleiða en það er þó talið óverulegt og verða framkvæmdir unnar í samráði við Skógræktarfélag Eyfirðinga.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem byggingar eru í nokkru hvarfi inni í skóginum og þeir skilmálar settir að útlit þeirra falli vel að umhverfinu. Auk þess eru skilmálar settir varðandi lýsingu þannig að hún valdi ekki óþægindum eða truflun.

Áhrif á dýralíf eru talin óveruleg. Fuglalíf er líklega nokkuð í fjörunni en þar sem lóni, votlendi eða fjöru verður ekki raskað eru áhrif á fuglalíf ekki talin veruleg.

Þá er ekki talið að mengandi áhrif verði vegna fráveitu þar sem fráveitukerfið verður í samræmi við viðeigandi reglugerðir.

Frárennsli frá laugum baðstaðar verður búið að kólna í 10-12 gráður gráður þegar það fer út í lónið, sem er tengt út á haf með brú undir þjóðveg nr. 1 og því gætir flóðs og fjöru í lóninu. Heita vatnið úr Vaðlaheiðargöngum er snautt af uppleystum efnum eins og títt er um jarðhitavatn á Eyjafjarðarsvæðinu og þar sem ekki verður bætt við klór eða öðrum mengandi efnum á baðstaðnum er ekki búið við neinni efnamengun. Þetta er sama vatn og runnið hefur úr Vaðlaheiðargöngum og til sjávar í Eyjafirði síðan 2014 án merkjanlegra áhrifa á umhverfi og lífríki. Vegna þess eru áhrif frárennslis talin óveruleg².

Jákvæð áhrif eru talin vera á samfélag vegna aukins framboðs á afþreyingu fyrir ferðamenn á Eyjafjarðarsvæðinu. Þá má gera má ráð fyrir að nokkur fjöldi starfa skapist á framkvæmdatíma og þegar starfsemi hefst á baðstaðnum.

Í deiliskipulagi er sérstök áhersla lögð á að mannvirki falli sem best að landslagi og raski á skógi verði haldið í lágmarki. Þá skal eins og mögulegt er reynt að láta allar framkvæmdir falla vel að umhverfinu og þannig reynt að hafa sem minnst áhrif á náttúru svæðisins.

Ekki er talið að heildarárif uppbyggingar skv. deiliskipulagi hafi veruleg neikvæð umhverfisáhrif.

² Ef umsögn Fiskistofu er á þá leið að áhrif fráveituvatns á fisk í lóninu séu neikvæð er mögulegt að leggja fráveituvatn í rör frá baðstaðnum til norðurs á haf út norðan þjóðveg nr. 1.