



**EYJAFJARÐARSVEIT - EYRARLAND**  
**ÍBÚÐARSVÆÐI - DEILISKIPULAG - TILLAGA**  
**GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS-**  
**OG BYGGINGARSKILMÁLUM**

08.08.2022



Samþykktir.....	2
1 Inngangur.....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar.....	3
1.1 Skipulagslýsing.....	4
1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag.....	4
1.2.1 Íbúðarsvæði (ÍB).....	4
1.3 Breyting á aðalskipulagi.....	5
1.4 Minjaskráning.....	6
1.5 Gögn deiliskipulags.....	6
1.6 Samráð.....	6
2 Deiliskipulag.....	7
2.1 Íbúðarsvæði.....	7
2.2 Lóðir.....	7
2.3 Byggingarreitir.....	8
2.4 Samgöngur.....	8
2.5 Veitur.....	8
2.5.1 Neysluvatn.....	8
2.5.2 Hitaveita.....	8
2.5.3 Rafmagn.....	8
2.5.4 Fráveita.....	9
2.6 Varðveisla minja.....	9
2.7 Félag lóðarhafa.....	9
3 Almennir skilmálar.....	9
3.1 Almennt.....	9
3.2 Hönnun og uppdrættir.....	9
3.3 Mæliblöð.....	10
3.4 Sorpgeymslur.....	10
3.5 Frágangur lóða.....	10
4 Sérákvæði.....	10
4.1 Almennt.....	10
4.2 A – Íbúðarhús.....	10
5 Umhverfisáhrif.....	11

## **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 umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir 6,0 ha íbúðarsvæði í landi Eyrarlands í Eyjafjarðarsveit.

Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja á svæðinu allt að 10 íbúðarhús með aðkomu frá Veigastaðavegi.

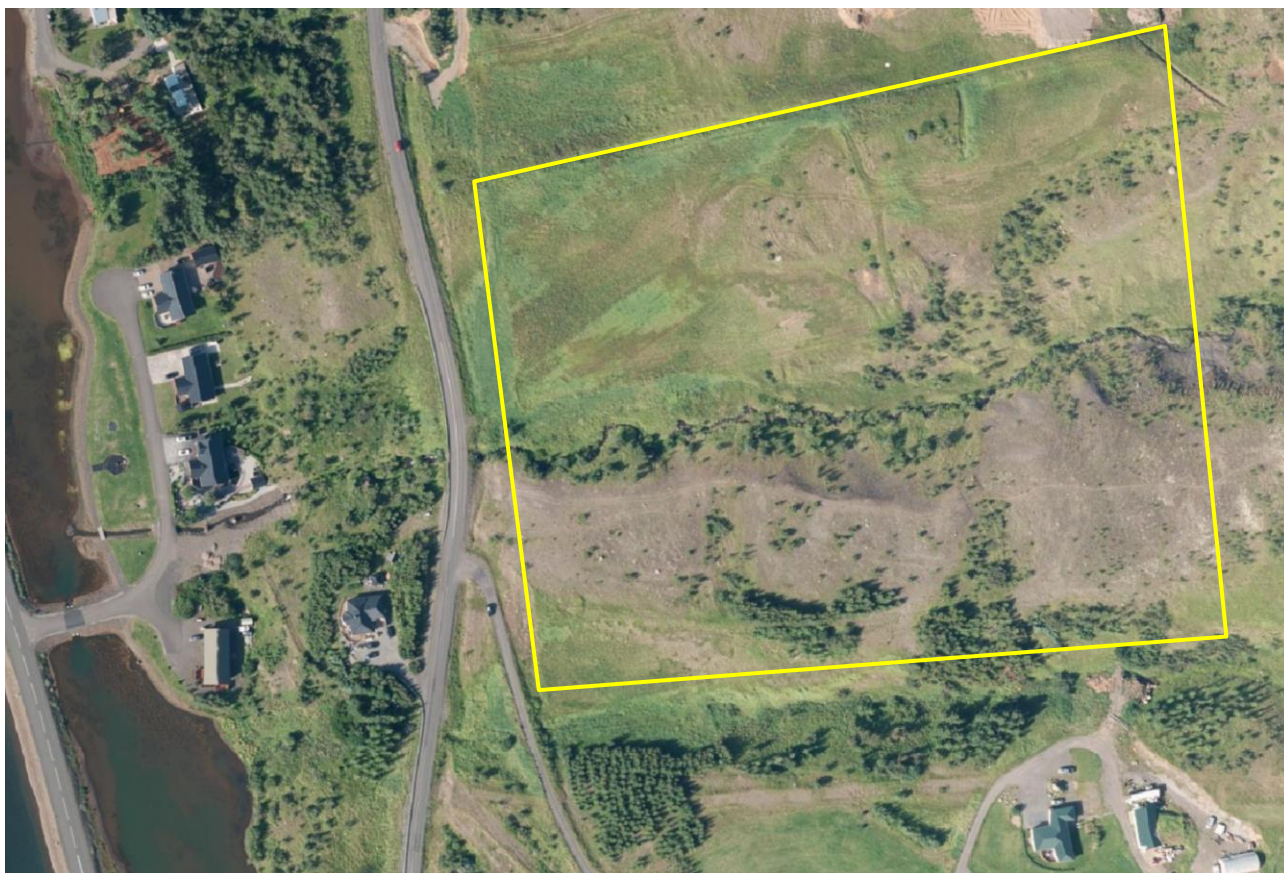
### 1.1 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær yfir um 6,0 ha svæði í landi Eyrarlands í Eyjafjarðarsveit. Svæðið afmarkast af Veigastaðavegi í vestri og nær þaðan um 300 m til austurs upp í Vaðlaheiði. Skipulagssvæðið liggur að landamörkum við Kotru í norðri og í suðri liggja mörkin í Litlagilslæk.

Skipulagssvæðið er með aflíðandi halla frá austri til vesturs og nær frá um 30 - 80 m.y.s. og er landhalli á svæðinu 15-20%.

Í gegnum skipulagssvæðið liggur Stóragil sem er vel gróið og með trjáþyrpingum. Norðan Stóragils eru aflögð tún og ræktarland en sunnan Stóragils er melur sem er að hluta til gróin trjáþyrpingum.

Aðkomuvegur er frá Veigastaðavegi að Eyrarlandi.



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 skipulagsverkefninu þar sem m.a. er skýrt hvernig staðið verði að skipulagsgerðinni.

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar 21. mars 2022 og á fundi sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar 24. mars 2022. Skipulagslýsingin var send umsagnaraðilum og auglýst til 11. maí 2022. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

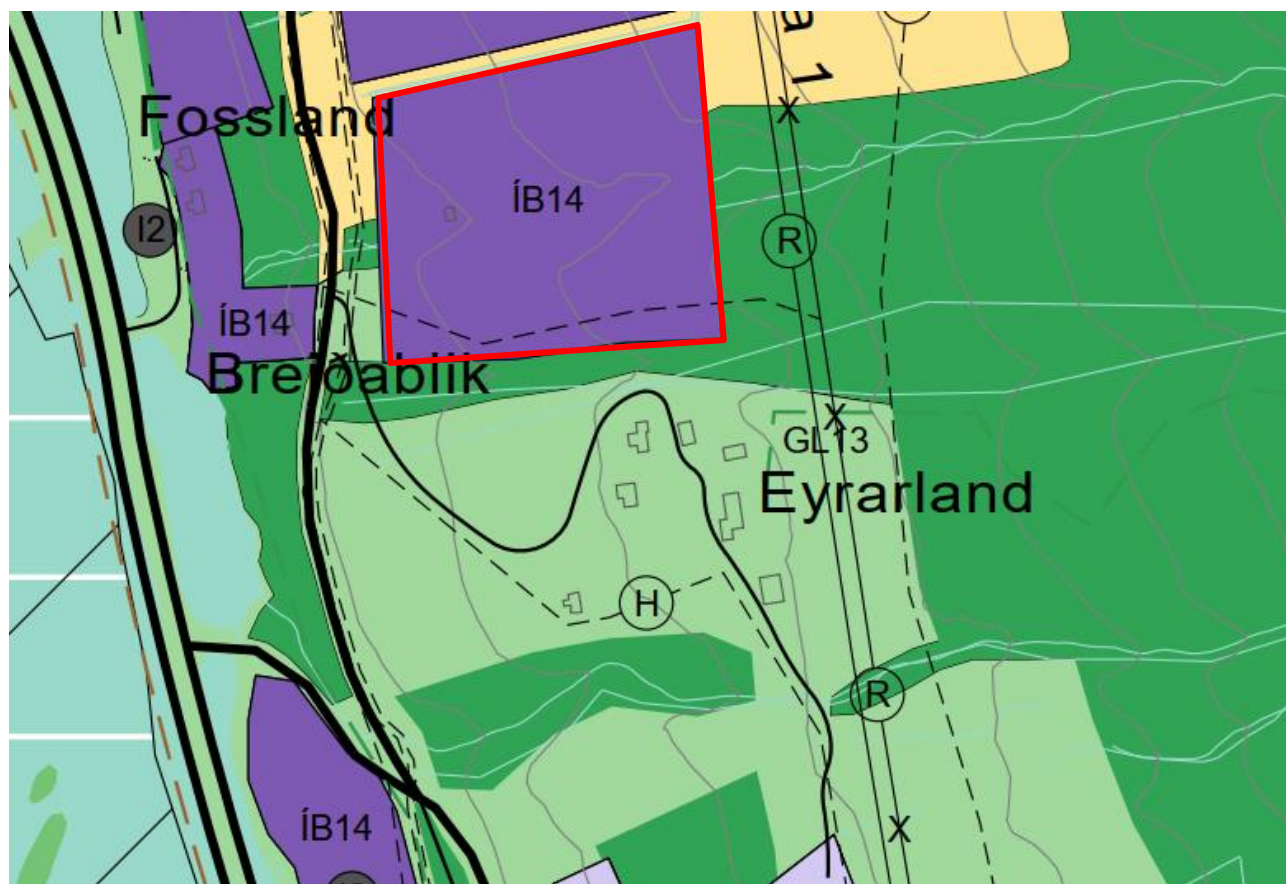
## 1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

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

### 1.2.1 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.

Svæðið er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB14 í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, en í aðalskipulagi eru þrjú svæði skilgreind sem ÍB14 og heimilt að byggja á þeim um 10 íbúðarhús.



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

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB14	Eyjarland	8,7 ha	Um 10	Þrjú íbúðarsvæði, eitt byggt en tvö óbyggð.

Í greinargerð aðalskipulags eru sérákvæði fyrir íbúðarbyggð í Kaupangssveit ásamt sérákvæðum fyrir nokkur íbúðarsvæði og þar á meðal ÍB14. Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samræmi við þessi ákvæði.

#### *Sérákvæði fyrir Kaupangssveit:*

- Á öllum svæðunum er gert ráð fyrir mun meiri fjölbreytileika lóða heldur en almennt gerist í þéttbýli. Einkenni þéttingarinnar verði þyrpingar takmarkaðs fjölda húsa (klasar) í stað samfellds þéttbýlis.
- Sameiginlegt með þessum íbúðarsvæðum er að tengsl við skógrækt og annan gróður verði ríkuleg og skulu skógarreitir afmarka íbúðarsvæðin.
- Skipulag opinna svæða og ræktun verði á vegum framkvæmdaaðila í samræmi við nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.
- Á þessum svæðum verði fjarlægð á milli byggingarreita eigi minni en 15 m. Fjarlægðir byggingarreita, á milli svæða, verði að lágmarki 50 m.
- Svæðin verði tengd með gönguleiðum eftir því sem aðstæður leyfa og þörf er talin á.

#### *Sérákvæði fyrir íbúðarsvæði í landi Ytri-Varðgjár (ÍB12), Syðri-Varðgjár (ÍB13), Eyjarlands (ÍB14) og Leifsstaða (ÍB16):*

Ofan Veigastaðavegar er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu sem þó er háð annmörkum sökum landhalla. Þar þarf að huga vel að veltengingum við tengiveg, óháð landamerkjum, til þess að fullnægja sem best lágmarkskröfum um öryggi og rekstur m.t.t. vetrarfærðar og fleiri þátta.

- Einkenni hvers svæðis verði þyrping takmarkaðs fjölda húsa (klasa) í stað hefðbundinna húsagatna og þar verði blanda byggðar og skógar.
- Á milli þyrpinganna verði skilið með skjólgróðri (skógrækt) sem myndi eins konar trefil umhverfis og á milli klasanna.
- Umrædd skil verða ekki nákvæmlega skilgreind í aðalskipulagi, heldur ber að líta svo á að þau taki mið af landfræðilegum aðstæðum (t.d. af giljum, grunnnum lækjarfarvegum og rindum, tengingum við þjóðveg, halla landsins o.s.frv.) og ákvarðist nánar í deiliskipulagi.
- Fjöldi íbúða á hverjum skilgreindum íbúðarreit á aðalskipulagsuppdrætti skal aldrei vera meiri en 15.
- Við skipulag byggðarinnar verði reynt eins og kostur er að forðast ásýnd hefðbundins þéttbýlisskipulags og „reglustiku“-skipulags.
- Tengingum við þjóðveg verði haldið í lágmarki og tengingar valdar eftir aðstæðum, s.s. eftir halla landsins. Af því kann að leiða að fleiri klasar en ella, jafnvel í landi fleiri en einnar jarðar, þurfi að nota sömu veltengingu.
- Fráveita getur tengst hreinsistöð sem áætlað er að reisa undir brekkunum neðan þjóðveggar 1, norðan Leiruveggar, þegar hún hefur verið byggð.

### **1.3 Breyting á aðalskipulagi**

Breytingin felst í því að fjöldi íbúða innan íbúðarsvæðis ÍB14 hækkar úr um 10 í um 15 íbúðir.

#### **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.

Samhliða vinnu við deiliskipulag var unnin fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði sumarið 2022<sup>1</sup>. Engar skráðar minjar fundust á skipulagssvæðinu í fornleifaskráningu.

#### **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:

- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Rarik*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar*

---

<sup>1</sup> Hákon Jenson. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Eyrarlandi í Eyjafjarðarsveit. Búnaðarsamband Eyjafjarðar. 2022/6. Akureyri 2022.

## 2 Deiliskipulag

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

Lögð er áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og langhalli vega verði eins lítill og kostur er.

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

### 2.1 Íbúðarsvæði

Íbúðarsvæðið er tvískipt og verða 4 íbúðarlóðir norðan við Stóragil og 6 íbúðarlóðir verða sunnan við Stóragil. Aðkoma að lóðunum verður um nýja tenginu frá Veigastaðavegi. Núverandi aðkoma akandi frá Veigastaðavegi að Eyrarlandi leggst af og mun Eyrarlandsvegur tengjast inn á aðkomuveg sunnan Stóragils.

### 2.2 Lóðir

Gert er ráð fyrir 10 nýjum lóðum fyrir íbúðarhús innan skipulagssvæðisins og eru stærðir þeirra á bilinu 1.850 – 3.750 m<sup>2</sup>.

Lóðarmörk eru sýnd á skipulagsuppdrætti 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.

Landhæð á lóðamörkum skal vera skv. náttúrulegri landhæð. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðamörkum. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðamörk.

Girðingar á lóðamörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjátegunum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum.“

Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 2 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað.

Ekki er heimilt að planta trjágróðri nær aðkomuvegi en 5 m.

Ekki skal planta stórvöxnum trjátegunum innan lóða og skal trjátoppahæð vera þannig takmörkuð að útsýni frá öðrum lóðum skerðist ekki vegna hæðar trjáa.

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.



### **2.3 Byggingarreitir**

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á íbúðarlóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita í deiliskipulaginu eru 15 m og því er lágmarksfjarlægð á milli íbúðarhúsa 30 m. Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús ásamt gestahúsi/geymsluhúsi (sjá skilmála í kafla 4.2).

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

Byggingarreitir tveggja lóða norðan Stóragils eru um 40 m frá Veigastaðavegi en skv. skipulagslögum má ekki byggja íbúðir eða frístundahús nær veginum en 50 m og er það m.a. vegna hljóðvistarmála. Óskað verður eftir undanþágu frá fjarlægðarmörkum svo hægt verði að staðsetja byggingar innan þessa tveggja byggingarreita nær veginum en þau verða þó aldrei nær en 40 m.

### **2.4 Samgöngur**

Aðkoma að lóðunum verður um nýja tenginu frá Veigastaðavegi. Tenging við Veigastaðaveg skal uppfylla kröfur Vegaraðarinnar varðandi horn gatnamóta og halla næst þjóðvegi.

Vegir innan skipulagssvæðisins verða 5,0 m að breidd og malarbornir.

Við hvert íbúðarhús er gert ráð fyrir a.m.k. tveimur bílastæðum.

### **2.5 Veitur**

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

#### **2.5.1 Neysluvatn**

Norðurorka mun sjá svæðinu fyrir neysluvatni en lagnir verða leiddar að lóðum innan skipulagssvæðisins frá núverandi vatnsbóli ofan svæðisins í Vaðlaheiði.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

#### **2.5.2 Hitaveita**

Norðurorka mun sjá svæðinu fyrir heitu vatni en lagnir verða leiddar meðfram aðkomuvegum að lóðum innan skipulagssvæðisins frá núverandi stofnlögn meðfram Veigastaðavegi.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

#### **2.5.3 Rafmagn**

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng. Jarðstrengur er þegar í Vaðlaheiði ofan svæðisins en frá þeim jarðstreng er jarðstrengur í gegnum skipulagssvæðis að Veigastaðavegi. Strengur þessi liggur í gegnum allar lóðir sunnan Stóragils og skal samráð haft við Rarik um færslu strengsins og framkvæmdir í nánd við hann.

Gert er ráð fyrir að jarðstrengir verði lagðir frá núverandi jarðstrengjum, meðfram aðkomuvegum og að öllum frístundalóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Rarik.

#### 2.5.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir hreinsivirki fráveitu innan skipulagssvæðisins á milli Veigastaðavegar og nýs aðkomuvegar inn á svæðið. Staðsetning þessi er heppileg m.t.t. landhalla frá lóðum innan skipulagssvæðisins auk þess sem aðgengi að henni er gott á þessum stað.

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.

Aðgengi að hreinsivirki skal vera þannig að auðvelt sé fyrir ökutæki að komast að til tæmingar og eftirlits.

#### 2.6 Varðveisla minja

Eins og tekið er fram í kafla 1.4 er engin minjastaður innan skipulagssvæðisins. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna fundinn til Minjastofnunnar 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.”*

#### 2.7 Félag lóðarhafa

Eigendum íbúðarlóða er skylt að stofna með sér félag og skulu allir lóðarhafar vera í félaginu sem sé og ber ábyrgð á gerð og rekstri fráveitu og gatna.

### 3 Almennir skilmálar

#### 3.1 Almennt

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.

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.

Innan lóða er heimilt að planta trjágróðri en velja skal tegundir sem eru fremur lágvaxnar, s.s. birki- eða víðikjarr. Taka skal tillit til þess að útsýni frá frístundahúsum á aðliggjandi lóðum skerðist ekki vegna trjágróðurs á lóðum.

## **4 Sérákvæði**

### **4.1 Almenn**

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

### **4.2 A – Íbúðarhús**

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á 1-2 hæðum með nýtanlegu risi ásamt stakstæðri eða sambyggðri bílgeymslu. Hámarks byggingarmagn er 500 m<sup>2</sup>.

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera 9,0 m frá gólfkóta aðalhæðar og veggshæð skal vera að hámarki 7,5 m.

Þá er heimilt að byggja gestahús/geymsluhús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur geymsluhúss er 40 m<sup>2</sup>, þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

Þar sem aðstæður leyfa vegna landhalla er heimilt að hafa kjallara undir íbúðarhúsum.

Þak- og veggfletir skulu vera í gráum, hvítum eða náttúrulegum tónum.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

## 5 Umhverfisáhrif

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en deiliskipulagið mun þó ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum. 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 10 íbúðarhúsa og aðkomuvega að þeim en metin eru möguleg umhverfisáhrif framkvæmdarinnar.

Ekki er talið að verið sé að ganga á land sem verðmæt eru til landbúnaðar eða henta vel til ræktunar þar sem byggingar og vegir eru að mestu staðsettir á mel eða á aflögðu ræktarlandi.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem skilmálar erum þannig að hús falli vel að umhverfi. Þá er sambærilegt íbúðarsvæði á aðliggjandi svæði til norðurs og víðar í Vaðlaheiði beggja megin skipulagssvæðisins.

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

Jákvæð áhrif geta verið á samfélag vegna aukins framboðs á lóðum fyrir íbúðarhús auk atvinnu iðnaðarmanna á uppbyggingartíma.

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