



EYJAFJARÐARSVEIT - YTRI-VARÐGJÁ

ÍBÚÐARSVÆÐI - DEILISKIPULAG - TILLAGA

GREINARGERÐ MEÐ SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLUM

17.05.2024



Samþykktir.....	2
1 Inngangur.....	3
1.1 Staðhættir og upplýsingar.....	3
1.1 Skipulagslýsing.....	4
1.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag.....	5
1.2.1 Íbúðarsvæði (ÍB).....	5
1.2.2 Skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).....	6
1.3 Minjaskráning.....	7
1.4 Gögn deiliskipulags.....	8
1.5 Samráð.....	8
2 Deiliskipulag.....	9
2.1 Íbúðarsvæði.....	9
2.2 Lóðir.....	10
2.3 Byggingarreitir.....	10
2.4 Útivistar- og skógræktarsvæði.....	11
2.5 Samgöngur.....	11
2.6 Veitur.....	11
2.6.1 Neysluvatn.....	12
2.6.2 Hitaveita.....	12
2.6.3 Rafmagn.....	12
2.6.4 Fráveita.....	12
2.6.5 Brunavarnir.....	13
2.7 Varðveisla minja.....	13
2.8 Félag lóðarhafa.....	13
2.9 Ofanflóðahætta.....	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 – Íbúðarhús	15
5	Umhverfisáhrif	15

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 _____

2 Inngangur

Landslag ehf. hefur umsjón með gerð þessa deiliskipulags sem nær yfir um 18,5 ha svæði í landi Ytri-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit.

Á svæðinu hefur landeigandi uppi áform um að byggja 35 íbúðarhús með aðkomu frá Veigastaðavegi.

2.1 Staðhættir og upplýsingar

Skipulagssvæðið nær yfir 18,5 ha svæði í landi Ytri-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit. Svæðið afmarkast af Veigastaðavegi í vestri og nær þaðan um 300 m til austurs upp í Vaðlaheiði. Skipulagssvæðið liggur að landamörkum við Austurhlíð í norðri og að landamörkum við Syðri-Varðgjá í suðri.

Sunnarlega innan skipulagssvæðisins er bæjartorfan Ytri-Varðgjá sem samanstendur af íbúðarhúsi og nokkrum útihúsum en aðkomuvegur er að bæjartorfunni frá Veigastaðavegi. Gert er ráð fyrir að núverandi hús víki af svæðinu við skipulag íbúðarbyggðar en sveitarfélagið hefur þegar veitt heimild til niðurrifs núverandi húsa.

Annar aðkomuvegur er inn á skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi norðarlega á svæðinu en um er að ræða þjónustuveg Norðurorku sem liggur í gegnum skipulagssvæðið til austurs og að vatnsbóli Norðurorku í Vaðlaheiði. Kvöð er á svæðinu að þjónustuvegur Norðurorku liggi í gegnum svæðið að vatnsbólínu.

Í nánd við Veigastaðaveg norðan aðkomuvegar að bæjartorfunni er 27 m² lóð rofa- og dreifistöðvar Rarik og er kvöð á skipulagssvæðinu um aðkomu að lóðinni. Þá er kvöð á skipulagssvæðinu að um það liggi núverandi háspennustrengur Rarik frá Veigastaðavegi til austurs upp Vaðlaheiði.

Í gegnum svæðið austanvert liggur Laxárlína 1 en gert er ráð fyrir að línan verði tekin niður nú þegar Hólasandslína 3 hefur verið tekin í notkun.

Skipulagssvæðið er með aflíðandi halla frá austri til vesturs og nær frá um 70 – 140 m.y.s. og er landhalli á svæðinu 10-15%.

Í gegnum skipulagssvæðið liggja tveir lækjarfarvegir sem eru vel grónir. Á hluta svæðisins eru að mestu aflögð tún og ræktarland en á hluta svæðisins eru melar sem eru að hluta til eru grónir trjáþyrpingum.

Innan svæðisins eru eftirfarandi landeignir en aðrir hlutar skipulagssvæðisins eru innan landeignarinnar Ytri-Varðgjá 3 (L152838):

- L152838. Ytri-Varðgjá. Stærð = 1,5 ha
- L232364. Ytri-Varðgjá 2. Stærð = 14,7 ha
- L228808. Ytri-Varðgjá Rarik rofahús. Stærð lóðar = 27 m²



Mynd 1. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með gulri línu.

2.1 Skipulagslýsing

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

Skipulagslýsing vegna fyrirhugaðs deiliskipulags var samþykkt til kynningar á fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar 28. ágúst 2023 og á fundi sveitarstjórnar Eyjafjarðarsveitar 31. ágúst 2023. Skipulagslýsingin var send umsagnaraðilum og auglýst frá 21. september til 5. október 2023. Tekið var tillit til þeirra umsagna og athugasemda sem bárust í vinnu við deiliskipulag.

2.2 Skipulagsleg staða - aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæðið er að mestu skilgreint sem íbúðarsvæði ÍB12 en að litlum hluta sem skógræktar- og landgræðslusvæði (SL).

Meðfram svæðinu austanverðu liggur Laxárlína 1 (66 kV loftlína) en í greinargerð aðalskipulags kemur fram að línan verði tekin niður þegar Hólasandslína 3 (220 kv loftlína/jarðstrengur) hefur verið tekin í notkun¹.

Í gegnum skipulagssvæðið í stefnu austur/vestur liggur 33 kV jarðstrengur Rarik (frá Hólsvirkjun í Þingeyjarsveit að Rangárvöllum á Akureyri).

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

2.2.1 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.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB12	Ytri-Varðgjá	17,0 ha	Um 40	Fjögur íbúðarsvæði, þrjú austan Veigastaðavegar (óbyggð) og eitt vestan hans (byggt að hluta).

Í greinargerð aðalskipulags eru sérákvæði fyrir íbúðarbyggð í Kaupangssveit ásamt sérákvæðum fyrir nokkur íbúðarsvæði og þar á meðal ÍB12.

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.

¹ Hólasandslína 3 var tekin í notkun haustið 2022 en Laxárlína 1 stendur enn.

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

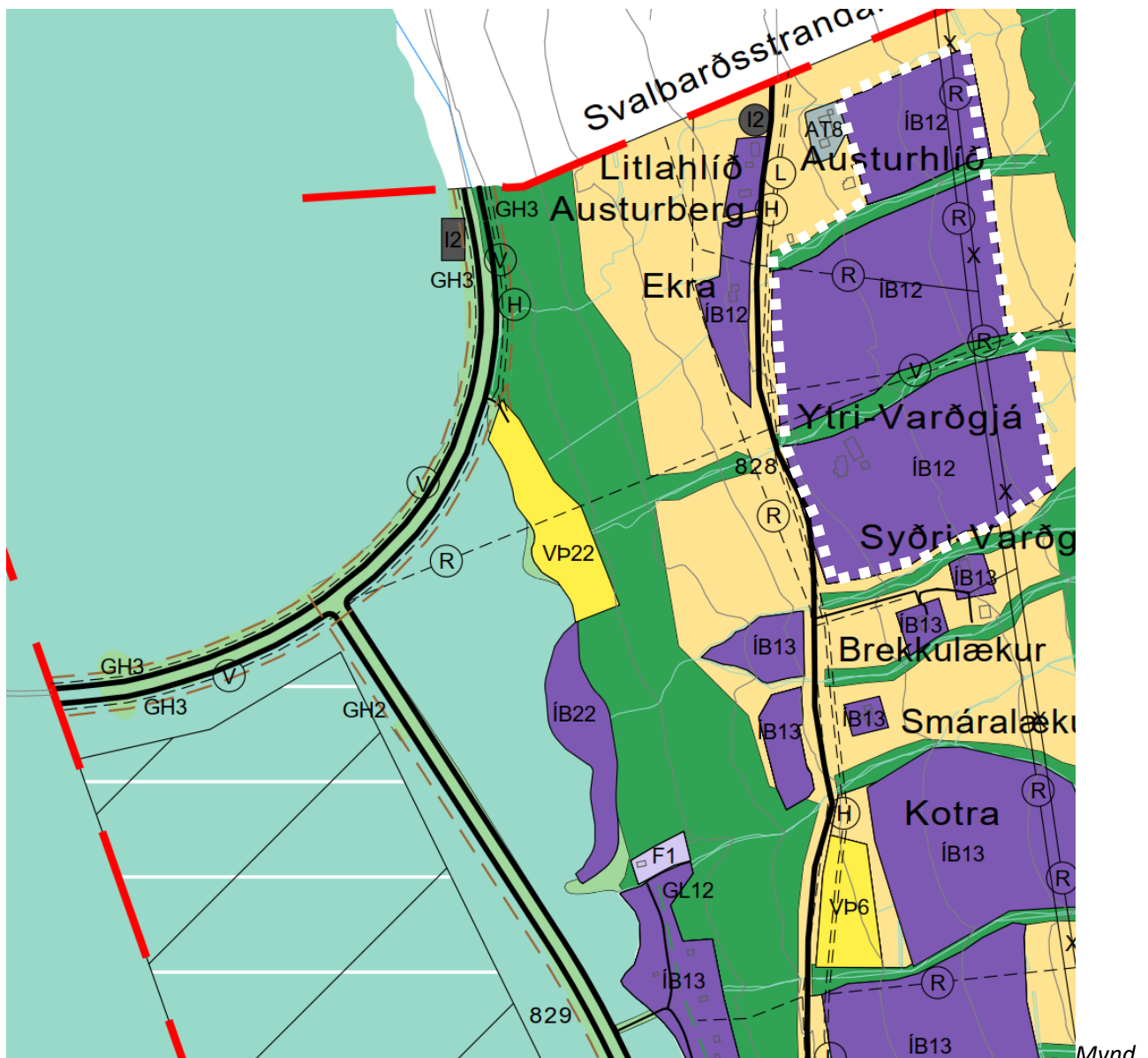
Ofan Veigastaðavegar er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu sem þó er háð annmörkum sökum landhalla. Þar þarf að huga vel að veltengingum við tengiveg, óháð landamerkjum, til þess að fullnægja sem best lágmarkskröfum um öryggi og rekstur m.t.t. vetrarfærðar og fleiri þátta.

- 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, grunnum lækjarfarvegum og rindum, tengingum við þjóðveg, halla landsins o.s.frv.) og ákvarðist nánar í deiliskipulagi.
- Fjöldi íbúða á hverjum skilgreindum íbúðarreit á aðalskipulagsupprætti 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 þjóðvegar 1, norðan Leiruvegur, þegar hún hefur verið byggð.

2.2.2 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. Svæðin á milli íbúðarsvæðanna eru skilgreind sem skógræktarsvæði en ekki er í gildi samningar um nytjaskógrækt á svæðinu.



2. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Skipulagssvæði deiliskipulagsins er afmarkað með hvítri punktalínu.

2.3 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.

Samhliða vinnu við deiliskipulag var unnin fornleifaskráning fyrir skipulagssvæði haustið 2023².

Engar skráðar minjar fundust á skipulagssvæðinu í fornleifaskráningu en einn minjastaður er rétt utan skipulagssvæðisins. Um er að ræða garðlag/túngarð (3130-09) við landamerki Ytri-Varðgjár og Syðri-Varðgjár. Heimildir fundust um átta minjastaði innan skipulagssvæðisins.

² Hákon Jenson. Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Ytri-Varðgjá í Eyjafjarðarsveit vegna íbúðarbyggðar. Búnaðarsamband Eyjafjarðar. 2023/5. Akureyri 2023.

2.4 Gögn deiliskipulags

Deiliskipulagið samanstendur af eftirtöldum gögnum:

- Greinargerð með forsendum ásamt skipulags- og byggingarskilmálum
- Deiliskipulagsupprætti í mælikvarða 1:2000 í A2

2.5 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*
- *Landsnet*
- *Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar*

3 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 að langhalli vega verði eins lítill og kostur er.

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

3.1 Íbúðarsvæði

Íbúðarsvæðið er þrískipt í samræmi við skilgreiningu íbúðarsvæðanna þriggja í aðalskipulagi. Íbúðarsvæðin þrjú eru vegna landfræðilegra aðstæðna en í gegnum skipulagssvæðið liggja tveir lækjarfarvegir sem eru vel grónir og með trjáþyrpingum sem afmarka svæðin. Lóðirnar eru í landhæð frá 75 m - 140 m.

Einn aðkomuvegur verður inn á skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi og verður hann staðsettur um 150 m sunnan við aðkomu akandi að íbúðarhúsinu Ekru. Núverandi aðkomuvegur að bæjartorfunni Ytri-Varðgjá leggst af þar sem núverandi húsakostur mun víkja af svæðinu. Þá er aðkomuvegur þessi brattur og því er heppilegra að staðsetja nýjan aðkomuveg um 80 m norðan núverandi aðkomuvegar. Aðkomuvegurinn mun liggja í sveig frá norðri til suðvesturs og þannig með aflíðandi halla upp hlíðina. Þar sem vegurinn kemur upp í um 105 m hæð verða gatnamót frá þeim mun aðkomuvegurinn liggja til norðausturs. Kvöð er á veginum að hann liggja að vatnsbóli NO en ofarlega á skipulagssvæðinu mun breyttur aðkomuvegur tengjast inn á núverandi þjónustuveg Norðurorku. Langhalli aðkomuvegarins skal að hámarki vera 12%.

Frá aðkomuveginum verða húsagötur, þrjár til suðurs og þrjár til norðurs og munu fjórar þeirra þvera lækjarfarvegi með ræsi. Langhalli húsagatna er mjög lítill og skal að hámarki vera 9%.

Aðkomuvegurinn hefur fengið nafnið Heiðargjá en nöfn húsagatna eru Hlíðargjá, Hjallagjá, Hólagjá, Holtagjá, Hagagjá og Háagjá.

Skv. ákvörðun sveitarfélagsins um íbúðarbyggðir í Vaðlaheiði er gert er ráð fyrir að svæðið byggist upp í þremur áföngum og miðað er að hámarki verði 15 íbúðarlóðir í hverjum áfanga. Upphaf hvers byggingaráfanga skal stýrt í samráði við sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar.

Áfangaskipting er þannig að í fyrsta áfanga eru eftirfarandi lóðir:

- Hlíðargjá 1,2, 3, 4, 6, 8, 10 og 12
- Hólagjá 1, 2 og 3
- Hagagjá 1 og 3
- Holtagjá 2

Í öðrum áfanga eru eftirfarandi lóðir:

- Hagagjá 2, 4, 5, 6 og 7
- Háagjá 1, 2, 3, 4 og 5
- Holtagjá 1 og 3

Í þriðja áfanga eru eftirfarandi lóðir:

- Hjallagjá 1, 2, 3, 4, 5 og 6
- Hlíðargjá 5, 7 og 9

Ef þörf er á skal rykbinda vinnusvæðið á framkvæmdatíma til að koma í veg fyrir rykmengun.

3.2 Lóðir

Gert er ráð fyrir 35 nýjum lóðum fyrir íbúðarhús innan skipulagssvæðisins og eru stærðir þeirra að lágmarki 2.000 m² en að hámarki rúmlega 3.000 m².

Nöfn gatna og númer lóða má sjá á deiliskipulagsupprætti.

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.

Kvöð er á lóðum við Háugjá 3 og 5 ásamt lóðum við Hagagjá 4-7 að fráveitulagnir liggja um lóðirnar frá austri til vesturs á milli byggingarreita.

Landhæð á lóðarmörkum 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 lóðarmörkum. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

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

Girðingar á lóðarmörkum 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 trjátegundum 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 nágrennalóðum.“

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.

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

3.3 Byggingarreitir

Á skipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir á íbúðarlóðum og skulu allar byggingar byggðar innan þeirra. Lágmarksfjarlægð á milli byggingarreita í deiliskipulaginu eru 7,5 m og því er lágmarksfjarlægð á milli íbúðarhúsa 15 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 innan byggingarreitar.

Byggingarreitir sjö lóða vestast á svæðinu eru um 50 m frá Veigastaðavegi en skv. skipulagslögum má ekki byggja íbúðir eða frístundahús nær veginum en 100 m og er það m.a. vegna hljóðvistarmála. Óskað verður eftir undanþágu frá fjarlægðarmörkum svo hægt verði að staðsetja byggingar innan þessa sjö byggingarreita nær veginum en þau verða þó aldrei nær en 50 m.

3.4 Útivistar- og skógræktarsvæði

Gert er ráð fyrir nokkrum útivistar- og skógræktarsvæðum á milli íbúðarlóða, meðfram lækjarfarvegum og ofan byggðar. Stærð svæðanna er alls um 4 ha. Svæðin eru valin út frá aðstæðum á skipulagssvæðinu en í hluta þeirra hefur þegar verið plantað og því var ákveðið að raska þeim ekki.

3.5 Samgöngur

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

Einn aðkomuvegur verður inn á skipulagssvæðið og frá honum verða sex húsagötur.

Vegir innan skipulagssvæðisins verða 5 m að breidd og með bundnu slitlagi. Beggja megin vega eru 2,5 m breiðar vegaxlir sem m.a. geta tekið við snjóruðningum. Við enda húsagatna er gert ráð fyrir snúningssvæðum ásamt snjósofnunarsvæðum sem einnig eru á nokkrum stöðum við opin svæði meðfram götum.

Vegir eru jafnframt gönguleiðir en öðru megin vegar skal afmarka gönguhluta.

Vegir og stígar í skulu upplýstir með lágstemmdri og stefnuvirkri götulýsingu til að valda ekki ljósmengun og varðveita myrkurgæði svæðisins. Ljósastaurar skulu vera lágreistir og skal útlit þeirra styrkja yfirbragð götumyndar.

Tryggt verður að vegir fullnægi kröfum um þyngd ökutækja til brunavarna samkvæmt reglugerð um meðferð elds og varnir gegn gróðureldum nr. 325/2016.

Mögulegt er að göngu- og hjólaleið verði meðfram austanverðum Veigastaðavegi, innan 15 m veghelgunarsvæðis vegarins sem er þó utan skipulagsmarka.

Frá göngu- og hjólaleið meðfram Veigastaðavegi er gert ráð fyrir göngustígum meðfram lækjarfarvegum um skipulagssvæðið og upp Vaðlaheiði. Gert er ráð fyrir tengingu á milli lækjarfarveganna með göngustíg sem fer um útivistar- og skógræktarsvæðið sem liggur á milli íbúðarlóða. Þá er gert ráð fyrir göngustígum frá stígnum meðfram lækjarfarvegnum til norðurs og suðurs að skipulagsmörkum með möguleika á tengingu við aðliggjandi svæði.

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

3.6 Veitur

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

3.6.1 Neysluvatn

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

Gert er ráð fyrir að vatnslagnir verði lagðar frá núverandi lögnum, meðfram aðkomuvegum og að öllum íbúðarlóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

Vatnslögn liggur í gegnum skipulagssvæðið að Veigastaðavegi, norðan við syðri lækjarfarveginn sem liggur um svæðið. Kvöð er á skipulagssvæðinu að lögnin liggji um svæðið. Lögnin liggur í gegnum eina fyrirhugaða íbúðarlóð og verður lögnin færð til suðurs út fyrir lóðarmörk á um 50 m kafla. Samráð skal haft við Norðurorku um færslu lagnarinnar og framkvæmdir í nánd við hana.

3.6.2 Hitaveita

Gert er ráð fyrir að borað verði eftir heitu vatni í Vaðlaheiði ofan skipulagssvæðisins og verða lagnir þaðan leiddar meðfram aðkomuvegum að lóðum innan skipulagssvæðisins. Einnig er mögulegt að Norðurorka muni sjá svæðinu fyrir heitu vatni en þá verða lagnir leiddar meðfram aðkomuvegum að lóðum innan skipulagssvæðisins frá núverandi stofnlögnum meðfram Veigastaðavegi.

Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Norðurorku.

3.6.3 Rafmagn

Í nánd við Veigastaðaveg norðan aðkomuvegar að bæjartorfunni er 27 m² lóð rofa- og dreifstöðvar Rarik og er kvöð á skipulagssvæðinu um aðkomu að lóðinni frá Veigastaðavegi.

Rarik mun sjá svæðinu fyrir rafmagni um jarðstreng frá núverandi rofa- og dreifistöð. Gert er ráð fyrir að jarðstrengir verði lagðir meðfram aðkomuvegum og að öllum íbúðarlóðum. Framkvæmd við lagnir verður unnin í samvinnu við Rarik.

Háspennustrengur Rarik liggur í gegnum skipulagssvæðið frá Veigastaðavegi til austurs upp Vaðlaheiði, norðan við syðri lækjarfarveginn sem liggur um svæðið. Kvöð er á skipulagssvæðinu að strengurinn liggji um svæðið. Strengurinn liggur í gegnum eina fyrirhugaða íbúðarlóð og verður strengurinn færður til suðurs út fyrir lóðarmörk á um 50 m kafla.

Samráð skal haft við Rarik um færslu strengsins og framkvæmdir í nánd við hann.

Í gegnum svæðið austanvert liggur Laxárlína 1 en gert er ráð fyrir að línan verði tekin niður nú þegar Hólasandslína 3 hefur verið tekin í notkun. Á meðan Laxárlína 1 er á svæðinu er 25 m breitt helgunarsvæði meðfram línunni. Innan helgunarsvæðisins er byggingarbann og því óheimilt að reisa þar mannvirki þar til Laxárlína 1 hefur verið tekin niður.

3.6.4 Fráveita

Gert er ráð fyrir tveimur hreinsivirkjum fráveitu fyrir öll hús á svæðinu innan skipulagssvæðisins. Hreinsivirkin verða staðsett í nánd við en austan Veigastaðavegar, annað sunnan núverandi aðkomuvegar að bænum Ytri-Vargðjá og hitt í nánd við lóð rofa- og dreifstöðvar Rarik ofan Veigastaðavegar, og verður aðkoma að því um sama aðkomuveg og þegar er að rofa- og dreifstöðinni.

Staðsetning þessi fyrir hreinsivirkja er heppileg m.t.t. landhalla frá lóðum innan skipulagssvæðisins auk þess sem aðgengi að þeim er gott á þessum stöðum.

Hreinsivirki fráveitu skal vera lífræn skólphreinsistöð sem byggir á loftun (t.d. demantur) með grjótsvelg eða sambærileg/betri lausn.

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, m.a. skal ofanvatn ef kostur er leiða í aðskilið kerfi til næsta viðtaka.

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.

3.6.5 Brunavarnir

Vatn til brunavarna verður með lögnum frá núverandi vatnsbóli ofan svæðisins í Vaðlaheiði. Brunahanar verða staðsettir meðfram aðkomuvegum, sjá nánar í kafla 3.3.

3.7 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 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.”

3.8 Félag lóðarhafa

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

3.9 Ofanflóðahætta

Skv. heimildum sem koma fram í greinargerð gildandi aðalskipulags eru engar heimildir um snjóflóð eða skriðuföll í landi Ytri-Varðgjár svo langt aftur í tímann sem annálar ná og því er ekki talin þörf á að meta svæðið m.t.t. ofanflóðahættu.

4 Almennir skilmálar

4.1 Almenn

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

Við hönnun húsa í hverfinu skal brjóta upp útlit þeirra með mismunandi efnisnotkun og uppbroti húsveggja til að auka fjölbreytni byggðarinnar og koma í veg fyrir að byggðin verði einsleit.

4.2 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.

4.3 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.

Brunahanar skulu vera á svæðinu skv. hönnun lagnahönnuða og skal sýna staðsetningu þeirra á mæliblöðum. Eldvarnareftirlit og/eða slökkvistjóri skal staðfesta að aðgengi að slökkvivatni sé nægilegt til slökkvistarfa skv. 11.gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 og viðeigandi greinum í byggingarreglugerð.

4.4 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.

4.5 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 lóðin sé 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 æskilegt er að valdar tegundir séu fremur lágvaxnar og taka skal tillit til þess að útsýni frá íbúðarhúsum á aðliggjandi lóðum skerðist ekki verulega vegna trjágróðurs á lóðum. Þess utan er vísað í gr. 7.2.2 í byggingareglugerð um tré og runna á lóðum.

5 Sérákvæði

5.1 Almenn

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

5.2 A – Íbúðarhús

Innan hvers byggingarreits er heimilt að byggja eitt íbúðarhús á 1-2 hæðum með nýtanlegu risi ásamt stakstæðri eða sambyggðri bílgeymslu og gestahúsi. Hámarks byggingarmagn er 500 m².

Þakform er frjálst og skal hámarkshæð byggingar vera er 8,0 m og hámarks veggshæð 7,0 m frá gólfkóta aðalhæðar. Þar sem aðstæður leyfa vegna landhalla er heimilt að hafa kjallara undir íbúðarhúsum.

Þá er heimilt að byggja gestahús/geymsluhús innan byggingarreits. Hámarksgrunnflötur gestahúss/geymsluhúss er 40 m², þakform er frjálst en hámarkshæð er 4,0 m.

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

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

6 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 35 íbúðarhúsa og aðkomuvega að þeim en metin eru möguleg umhverfisáhrif þeirra framkvæmda.

Ekki er talið að verið sé að ganga á land sem verðmætt er til landbúnaðar eða hentar vel til ræktunar þar sem byggingar og vegir eru að mestu staðsettir á aflögðu ræktarlandi eða á grónum melum.

Í gegnum skipulagssvæðið liggja tveir lækjarfarvegir sem eru vel grónir. Svæði þessi verða óröskuð auk þess sem gert er ráð fyrir stórum útivistar- og skógræktarsvæðum innan skipulagssvæðisins, m.a. á svæðum þar sem þegar hefur verið plantað í að hluta.

Ekki er gert ráð fyrir að áhrif bygginga á landslag og ásýnd að svæðinu verði veruleg þar sem skilmálar eru þannig að hús falli vel að umhverfi. Þá er sambærilegt íbúðarsvæði á aðliggjandi svæði til suðurs 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.