



EYJAFJARÐARSVEIT

YTRI- OG SYÐRI VARÐGJÁ - HÓTEL

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI 2018-2030

DEILISKIPULAG

SKIPULAGSLÝSING – 13.10 2022

LÝSING Á SKIPULAGSVERKEFNI

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



1 Viðfangsefni, aðdragandi og tilgangur

Landslag ehf. er að hefja vinnu við gerð deiliskipulags fyrir um 10 ha svæði í landi Ytri- og Syrði-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit þar sem andeigandi hefur áform um að byggja hótél.

Fyrirhugað hótél verður um 100 m sunnan við Skógarböðin og staðsett inn í skóginum Vaðlareit rétt ofan fjöruborðsins. Hótelið verður fellt inn í skóginum þannig að raski á landi og fellingu skógar verður haldið í lágmarki. Engin aðkoma akandi er að svæðinu en gert er ráð fyrir að nýr vegur verði að svæðinu frá Eyjafjarðarbraut eystri sem mun þvera lónið á milli Eyjafjarðarbrautar eystri og fjöruborðsins.

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 verður áhersla á að lóðir og byggingar falli sem best að landslagi og langhalli vega verði eins lítill og kostur er og verða skilmálar settir varðandi slíkt í deiliskipulagi.

Allt skipulag fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana en 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 10 ha svæði sem er í landi Ytri- og Syrði-Varðgjár í Eyjafjarðarsveit. Svæðið afmarkast af austurjaðri Vaðlareits í austri og lóð Syðri-Varðgjár (152801) í suðri. Í vestri liggja mörkin meðfram Eyjafjarðarbraut eystri og í norðri meðfram mörkum deiliskipulags Skógarbaðanna. Hluti lónsins á milli Vaðlareits og Eyjafjarðarbrautar eystri er innan skipulagssvæðisins vegna aðkomu akandi umferðar að svæðinu.

Skipulagssvæðið er með aflíðandi halla frá fjöruborðinu upp hlíðina að austurjaðri Vaðlareits. Skógurinn Vaðlareitur nær frá fjöruborðinu og um 150-200 m til austurs en Vaðlareitur er alls um 50 ha og gróðursett hefur verið í reitinn frá árinu 1937 af Skógræktarfélagi Eyfirðinga skv. samningi milli félagsins og landeiganda. Á síðustu áratugum hefur verið unnið að því að gera stíga um skógin og nýtur hann talsverðra vinsæla en auk þess er skógurinn timburauðlind sem nýtist skógræktarfélaginu til tekna.

Landhalli á svæðinu er 20-25%.



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 deiliskipulagið 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. Skipulagssvæðið er að hluta til skilgreint sem *íbúðarsvæði* (hluti svæðis ÍB22) og að hluta sem *skógræktar- og landgræðslusvæði* (SL).

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

3.1.1 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	1,5 ha	Um 10	Í landi Ytri- og Syðri Varðgjár, landfylling. Óbyggt.

3.1.2 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 starfsemi, 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.

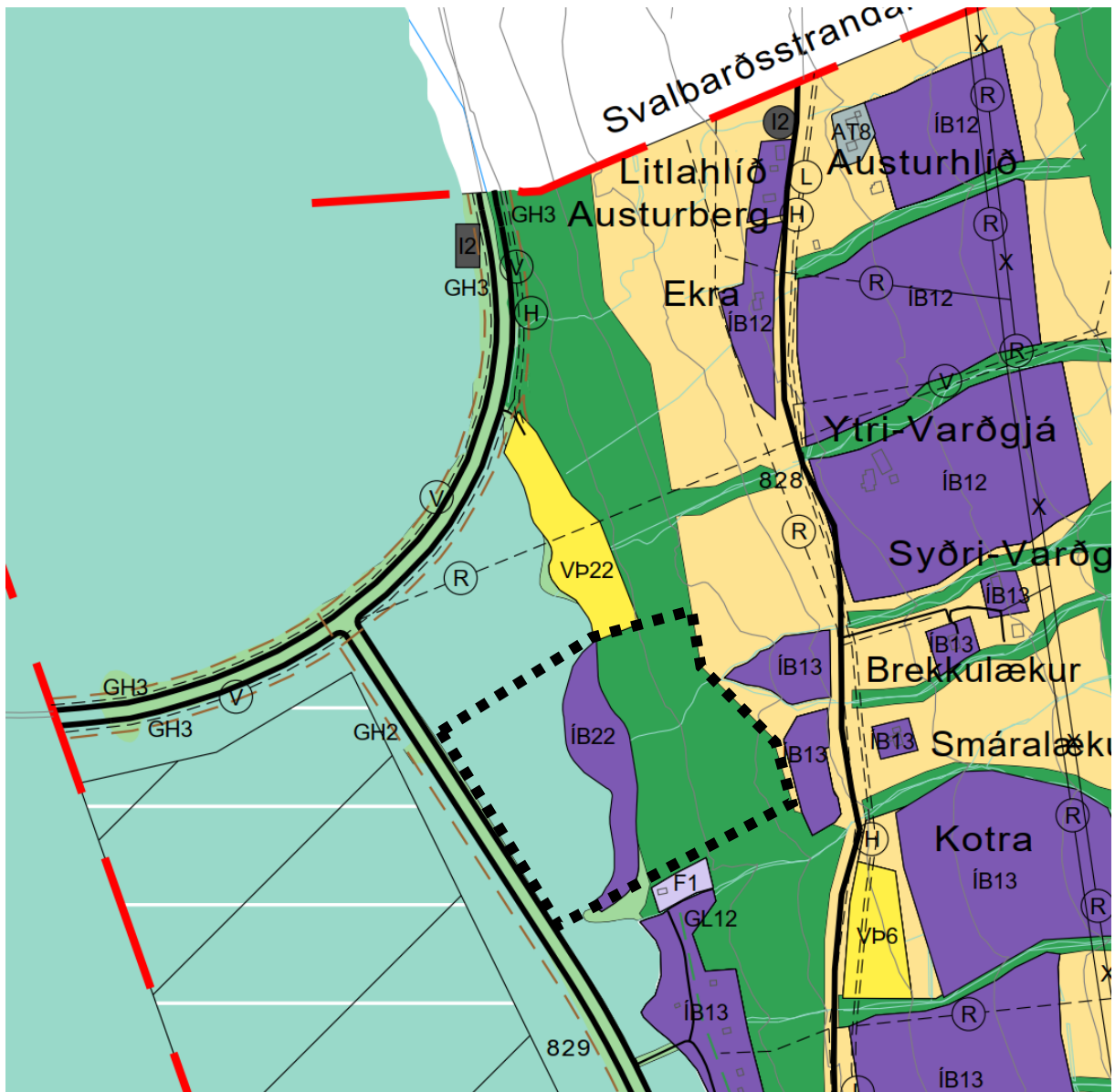
3.1.3 Óbyggð svæði (ÓB)

Undir þennan flokk falla stærri svæði með útivistargildi, þar sem aðeins er gert ráð fyrir takmarkaðri mannvirkjagerð í tengslum við útivist, öryggismál og fjarskipti. Ekki er gert ráð fyrir búsetu eða atvinnustarfsemi.

3.1.4 Verslun og þjónusta (VP)

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

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.



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

3.1 Breyting á aðalskipulagi

Breytingin á aðalskipulagi mun felast í eftirfarandi:

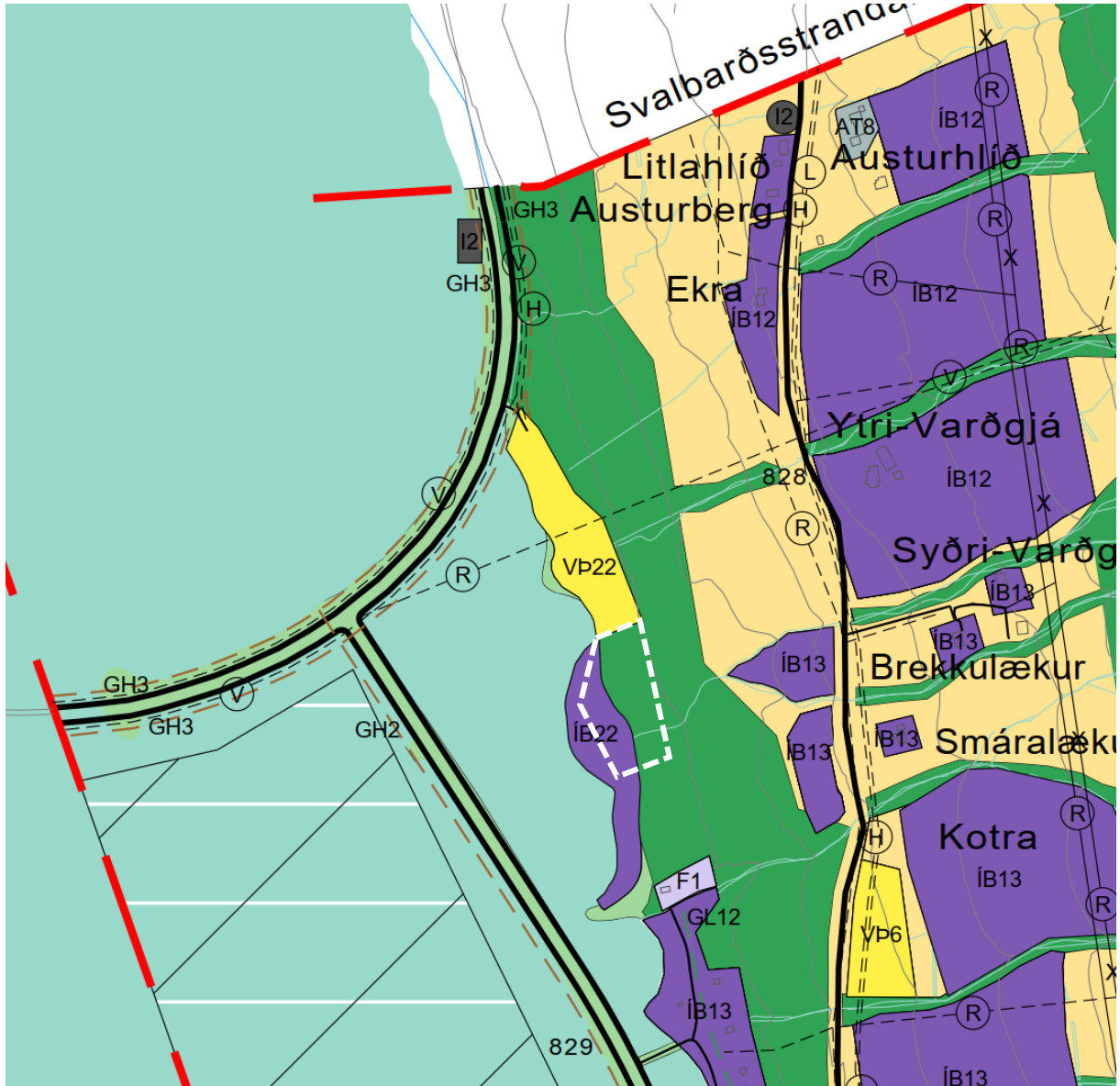
Verslunar- og þjónustusvæði VP22 sem er 1,8 ha að stærð stækkar til suðurs og nær yfir hluta af skilgreindu íbúðarsvæði ÍB22 og að hluta yfir skilgreint skógræktarsvæði (hluti Vaðlareits) sem er mjög víðfeðmt svæði. Verslunar- og þjónustusvæði VP22 stækkar um 1,2 ha verður eftir breytingu 3,0 ha.

ÍB22 sem er 1,5 ha að stærð og fyrir um 10 íbúðarhús fellur út en skv. gildandi aðalskipulagi er svæðið að hluta til á landfyllingu. Ekki er gert ráð fyrir að stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 verði á landfyllingu og því er ekki lengur gert ráð fyrir landfyllingu á svæðinu.

Sá hluti ÍB22 sem ekki verður stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 verður skilgreindur sem óbyggð svæði en um er að ræða strandlengjuna til suðurs.

Núverandi skilgreining verslunar- og þjónustusvæðis VP22 er að þar megi byggja baðstað en sú breyting verður gerð að innan svæðisins verður einnig heimilt að byggja hótél. Gert er ráð fyrir að aðkoma akandi að svæðinu verði um nýjan veg á fyllingu frá Eyjafjarðarbraut eystri.

Hér að neðan má sjá hluta gildandi aðalskipulags þar sem sjá má það svæði sem um ræðir.



Mynd 3. Hluti séruppdráttar (norðurhluti – byggð og byggðarkjarnar) Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030. Stækkað verslunar- og þjónustusvæði VP22 er afmarkað með hvítri brotinni línu.

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.*
- *Umhverfisstofnun*
- *Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra*
- *Vegagerðin*
- *Minjastofnun*
- *Norðurorka*
- *Náttúrufræðistofa Íslands*
- *Fiskistofa*
- *Veiðifélag Eyjafjarðarár*
- *Skógræktarfélag Eyfirðinga*
- *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>Október 2022</i>	Skipulagslýsing unnin, samþykkt af skipulagsnefnd og sveitarstjórn. Skipulagslýsing kynnt almenningi og samráð haft við Skipulagsstofnun.
<i>Nóvember 2022</i>	Unnið að tillögu að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi. Samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila.
<i>Desember 2022</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 deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi í lögbundnu auglýsingar- og kynningarferli, lágmark 6 vikur.
<i>Febrúar 2023</i>	Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi tekin aftur fyrir á fundi sveitarstjórnar ásamt mögulegum athugasemdum og umsögum sem borist hafa. Tillaga að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi samþykkt af sveitarstjórn.
<i>Mars 2023</i>	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.