



LANDSLAG



## Skipulagslýsing

Rammahluti aðalskipulags

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018–2030 og

Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008–2020

*Samkvæmt 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010*



# Þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði

21. mars 2023



## Efnisyfirlit

|       |  |   |
|-------|--|---|
| 1     | Viðfangsefni .....                                   | 3 |
| 1.1   | Skipulagssvæðið .....                                | 3 |
| 1.2   | Aðdragandi og markmið .....                          | 4 |
| 1.3   | Áhrifamat .....                                      | 6 |
| 2     | Tengsl við aðrar áætlanir .....                      | 6 |
| 2.1   | Landsskipulagsstefna .....                           | 6 |
| 2.2   | Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024 .....           | 7 |
| 2.3   | Markmið í gildandi aðalskipulagi .....               | 7 |
| 2.3.1 | Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 ..... | 7 |
| 2.3.2 | Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 .....      | 8 |
| 2.4   | Deiliskipulagsáætlanir .....                         | 9 |
| 3     | Kynning, samráð og skipulagsferli .....              | 9 |
| 3.1   | Kynning skipulagslýsingar .....                      | 9 |
| 3.2   | Samráð .....   | 9 |
| 3.3   | Skipulagsferill .....                                | 9 |



## 1 Viðfangsefni

Skipulagslýsing þessi er unnin af Landslagi ehf. í samstarfi með Skipulagsfulltrúa Eyjafjarðar fyrir hönd sveitarfélaganna Svalbarðsstrandarhrepps og Eyjafjarðarsveitar. Lýsingin er upphaf skipulagsvinnu við rammahluta aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði, í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni koma fram upplýsingar um forsendur, viðfangsefni og fyrirhugað skipulagsferli og með kynningu á henni gefst íbúum og hagsmunaaðilum kostur á að leggja fram ábendingar og sjónarmið við upphaf skipulagsvinnu.

Um rammahluta aðalskipulags gildir sama málsmeðferð og um aðalskipulag skv. skipulagslögum nr. 123/2010. Skipulagið mun fjalla um þróun íbúðarbyggðar á svæði sem nær til beggja sveitarfélaganna og er skipulagið sett fram sem ein heildstæð stefna sem rammahluti Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og Aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020. Stefnan verður forsenda deiliskipulagsgerðar og framkvæmda við uppbyggingu á íbúðarbyggðum í Vaðlaheiði. Nánar er fjallað um fyrirhugað skipulagsferli í kafla 3.

Rammahluti aðalskipulags er skv. 17. lið 2. gr. skipulagslaga nr. 123/2010:

*Sá hluti aðalskipulags þar sem útfærð eru ákveðin afmörkuð svæði sveitarfélagsins með það að markmiði að ákvarða nánar landnotkun, svo sem um meginþætti þjónustukerfa og að afmarka byggingarsvæði eða áfanga deiliskipulagsáætlana.*

Nánar er fjallað um viðfangsefni rammahluta aðalskipulags í 4.9. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013:

*Heimilt er að útfæra nánar stefnu aðalskipulags fyrir afmarkað svæði í rammahluta aðalskipulags í þeim tilgangi að gefa ítarlegri leiðsögn fyrir mótun deiliskipulags, þ.m.t. skiptingu svæðisins í deiliskipulagsreiti og áfangaskiptingu þeirra. Viðfangsefni rammahluta eru þau sömu og í aðalskipulagi eftir því sem við getur átt fyrir það svæði sem rammahlutinn nær til en með nákvæmari ákvæðum svo sem um landnotkun, meginþætti þjónustukjarna, gerð húsnæðis, skiptingu á milli mismunandi tegunda íbúða, yfirbragð byggðar, umferðarskipulag og fyrirkomulag almenningsrýma, blöndun íbúða og annarrar landnotkunar.*

### 1.1 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið er um 1090 hektarar að stærð og er innan sveitarfélagsmarka Svalbarðsstrandarhrepps og Eyjafjarðarsveitar. Skipulagssvæðið er afmarkað að austanverðu við 200 m hæðarlínu innan Eyjafjarðarsveitar og 300 m hæðarlínu innan Svalbarðsstrandarhrepps. Að vestanverðu eru skipulagsmörk meðfram strandlengju og Eyjafjarðarbraut eystri nr. 829. Norðurmörk í Svalbarðsstrandarhreppi miða við afmörkun landbúnaðarlands L2 í aðalskipulagi sem nær norður að íbúðarsvæði ÍB22 í landi Heiðarholts. Suðurmörk í Eyjafjarðarsveit miða við Kúalæk og landnotkunarreit fyrir íbúðarsvæði ÍB16 í landi Leifsstaða. Innan skipulagssvæðis eru landnotkunarreitir fyrir íbúðarbyggðir í dreifbýli sem eru umlukin ýmist skógræktar- og landgræðslusvæðum, óbyggðum svæðum, opnum svæðum, svæðum fyrir frístundabyggð og landbúnaðarsvæðum. Svæðið einkennis af miklum landhalla, ríkulegu náttúrufari og útsýni yfir Eyjafjörðinn. Rammahluti aðalskipulags mun setja fram ítarlega stefnu um þróun íbúðarbyggðar á svæðinu.

Á næstu síðu er kort sem sýnir skipulagssvæðið og landnotkun í aðalskipulagi sveitarfélaganna. Í töflunni eru listaðir upp landnotkunarreitir íbúðarbyggðar sem eru innan skipulagssvæðis. Fyrirhugað er að í rammahluta aðalskipulags verði sett fram stefna um möguleg framtíðarsvæði fyrir íbúðarbyggðir sem gefa heimildir fyrir gerð breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagsgerð.



Mynd 1: Skipulagssvæðið, upplýsingar úr Aðalskipulagssjá Skipulagsstofnunar.

### Eyjafjarðarsveit

| Nr.  | Svæði         |
|------|---------------|
| ÍB22 | Fjörubyggð    |
| ÍB16 | Leifsstaðir   |
| ÍB15 | Brúnahlíð     |
| ÍB14 | Eyrarland     |
| ÍB13 | Syðri-Varðgjá |
| ÍB12 | Ytri-Varðgjá  |

### Svalbarðsstrandarhreppur

| Nr.  | Svæði                                |
|------|--------------------------------------|
| ÍB25 | Í landi Geldingsár                   |
| ÍB24 | Í landi Geldingsár                   |
| ÍB23 | Í landi Geldingsár                   |
| ÍB22 | Í landi Heiðarholts                  |
| ÍB21 | Í landi Hallands                     |
| ÍB20 | Kotabyggð                            |
| ÍB19 | Vaðlaborgir B                        |
| ÍB18 | Heiðarholt                           |
| ÍB17 | Sólheimar í landi Sólbergs, stækkun. |
| ÍB16 | Sólheimar í landi Sólbergs.          |
| ÍB15 | Íbúðarsvæði í landi Hallands         |
| ÍB14 | Vaðlabrekka, neðan Veigastaðavegar.  |
| ÍB13 | Vaðlasklif                           |
| ÍB12 | Íbúðarhús ofan Vaðlaheiðarvegar      |
| ÍB11 | Íbúðarsvæði norðan Vaðlabbyggðar     |
| ÍB10 | Vaðlabbyggð í landi Veigastaða       |

### Landnotkun

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Skipulagsmörk rammahluti        |
|  | Sveitarfélagsmörk               |
|  | Íbúðarbyggð                     |
|  | Verslun- og þjónusta            |
|  | Fristundabyggð                  |
|  | Óbyggð svæði                    |
|  | Opin svæði                      |
|  | Landbúnaðarsvæði                |
|  | Skógræktar- og landgræðslusvæði |

## 1.2 Aðdragandi og markmið

Síðustu ár hefur verið mikil eftirspurn eftir íbúðarlóðum í Vaðlaheiði og hafa risið þyrpingar íbúðarhúsa á skilgreindum landnotkunarreitum. Ásókn í fasta búsetu á svæðinu hefur meðal annars aukist vegna nálægðar við Akureyri. Á 378. fundi skipulagsnefndar Eyjafjarðarsveitar þann 14. nóvember 2022 fóru fram umræður um mótun skipulagsstefnu fyrir byggðina nyrst í Kaupangssveit. Í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 er kveðið á að stefnt sé að því að unnið sé rammaskipulag fyrir byggð í suðurhluta sveitarfélagsins, á landbúnaðarsvæði 2 sem verði forsögn fyrir deiliskipulag einstakra svæða. Þar kemur meðal annars eftirfarandi fram:

*Rammaskipulag yrði nýtt sem forsögn fyrir hugsanlegar breytingar á aðalskipulagi og síðar deiliskipulag einstakra svæða. Þar skulu dregin megindrættir byggðarinnar s.s. byggingarsvæði, ræktarlönd, veitukerfi og samgönguleiðir, bæði akbrautir og aðkomuleiðir að byggð, göngu- og hjólaleiðir og reiðvegir. Gera skal grein fyrir gömlum samgönguleiðum sem ber að halda opnum og aðgengilegum sem gönguleiðum. Einnig skulu þar merktir helstu áfangastaðir og svæði sem hafa almennt gildi og aðdráttarafl s.s. útsýnisstaðir, skógarlundir o.þ.h. svo og svæði sem ástæða er til að vernda vegna útivistargildis eða náttúrufars, t.d.*



*mýrlendi vegna fuglalífs o.s.frv. Tryggja skal aðgengi, gönguleiðir, að slíkum svæðum enda eru þau mikilvæg forsenda fyrir byggð á svæðinu þar sem íbúar eiga að njóta nálægðar og góðs aðgengis að umhverfi og ósnortinni náttúru.*

Tilgangur með gerð rammahluta aðalskipulags er að leggja fram heildstæða stefnu um þróun byggðar í Vaðlaheiði til framtíðar. Stuðlað verði að hagkvæmri þróun íbúðarbyggðar í dreifbýli og gætt skuli að umhverfissjónarmiðum. Horft er á skipulagssvæðið sem eina heild þrátt fyrir að um tvö sveitarfélög sé að ræða. Með heildarstefnu fyrir svæðið verður leitast við að nýta eiginleika svæðisins með skynsamlegum hætti þar sem saman fara íbúðarbyggð, atvinnustarfsemi og þjónusta.

*Markmið skipulagsins er að skipuleggja aðilaðandi og búsetuvæna byggð með dreifbýlisyfirbragði sem falli vel að náttúrulegu umhverfi svæðisins. Lögð er áhersla á að umhverfi íbúðarbyggðar styrki lífsgæði íbúa og tryggji að íbúar geti notið gæða svæðisins sem einkennast af friðsæld, rými og náttúru.*

Skipulagið verður sett fram í greinargerð með skýringarmyndum og kortum. Viðfangsefni skipulagsins verða skipt í fjóra þemakafli sem fjalla meðal annars um eftirfarandi:

| Byggð               |  | Samgöngur           |   |
|---------------------|--|---------------------|---|
| <b>Markmið</b>      | Sett verður fram stefna um yfirbragð byggðar og skilgreind svæði fyrir möguleg íbúðarsvæði til framtíðar.  | <b>Markmið</b>      | Sett verður fram stefna um yfirbragð á íbúðargötum og skilgreindar tengingar milli svæða og stígakerfi.   |
| <b>Viðfangsefni</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Viðmið um lóðarstærðir, byggingarmagn og fjarlægðir milli byggingarreita eða landamerkjá.</li><li>• Viðmið um aðlögun að landslagi og hámarks hæðir bygginga.</li><li>• Brunavarnir á svæðinu.</li><li>• Staðsetning íbúðarsvæða og svæða fyrir samfélagsþjónustu t.d. leikskóla, dvalarheimili aldraðra, verslun og þjónustu.</li><li>• Stefna um samspil við frístundabyggð.</li></ul> | <b>Viðfangsefni</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stefna um yfirbragð götummyndar í íbúðarbyggðum.</li><li>• Tengingar milli íbúðarsvæða.</li><li>• Yfirbragð og lega stígakerfis þ.e. hjóla-, göngu- og reiðleiðir.</li><li>• Aðkoma neyðarbíla tryggð.</li><li>• Staðsetning bílastæða í tengslum við útivistarsvæði.</li></ul>   |
| Umhverfi            |  | Veitur og þjónusta  |   |
| <b>Markmið</b>      | Sett verður fram stefna um yfirbragð dvalar-, leik- og útivistarsvæða.   | <b>Markmið</b>      | Sett verður fram stefna um veitur og þjónustu í tengslum við framtíðaruppbyggingu.  |
| <b>Viðfangsefni</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Grænir geislar tengja byggðirnar við útivistarsvæði, grænir treflar ofan og neðan byggðar.</li><li>• Viðmið um gróður á lóðum og að hluti lóðar tengist náttúrulegu nærumhverfi.</li><li>• Brunavarnir og fjarlægð gróðurs frá vegum. Stefna um skógrækt á svæðinu.</li><li>• Stefna um ljósvist í íbúðarbyggð og meðfram stígakerfi.</li></ul>  | <b>Viðfangsefni</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Staðsetning snjóöfnunarsvæða.</li><li>• Staðsetning sorpsvæða.</li><li>• Stefna um fráveitu og staðsetningu rotþróa og hreinsistöðva m.t.t. vatnsverndarsvæðis og landslags.</li><li>• Vatnsöflun vegna brunavarna.</li><li>• Stefna um blágrænar ofanvatnslausnir og lausnir til að koma í veg fyrir neikvæð áhrif á gæði sjávar og innan vatnsverndarsvæða.</li></ul> |



### 1.3 Áhrifamat

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun íbúðarbyggðar í Vaðlaheiði mun ekki gera ráð fyrir matsskyldum framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Aftur á móti verður gerð grein fyrir líklegum áhrifum á valda umhverfispætti í samræmi við 4.4.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 og 14. gr. laga nr. 111/2021. Þeir umhverfispættir sem taldir eru geta orðið fyrir áhrifum eru: *samgöngur, byggðamynstur, samfélag, skógrækt, náttúra og minjar*. Í skipulaginu verður lagt mat á vægi umhverfiáhrifa svo sem hvort þau séu talin jákvæð, óveruleg eða neikvæð og lagðar til viðeigandi mótvægisáðgerðir.

## 2 Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.1 Landsskipulagsstefna

Rammahluti aðalskipulags fyrir þróun byggðar í Vaðlaheiði verður í samræmi við leiðarljós og markmið Landsskipulagsstefnu en þar er lagt til grundvallar að skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun, sé sveigjanlegt og stuðli að seiglu gagnvart samfélags- og umhverfisbreytingum, stuðli að lífsgæðum fólks og styðji samkeppnishæfni landsins alls og einstakra landshluta. Rammahluti fylgir jafnframt markmiðum 2. kafla um skipulag í dreifbýli, sem eru eftirfarandi:

#### **Sjálfbær byggð í dreifbýli**

*Skipulag landnotkunar styðji við búsetu og samfélag í dreifbýli með langtímasýn um ráðstöfun lands til nýtingar og verndar og samþættri stefnu um byggðaðróun í þéttbýli og dreifbýli.*

#### **Umhverfis- og menningargæði**

*Skipulag landnotkunar stuðli að heilnæmu umhverfi og verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru og menningar og sögu sem felst m.a. í byggingararfi og landslagi. Skipulagsáætlanir sveitarfélaga marki stefnu um gæði og yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýli. Skipulagsákvæðanir um staðsetningu og hönnun nýrra mannvirkja í dreifbýli taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Um leið verði gætt að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og að byggð gangi ekki að óþörfu á svæði sem eru verðmæt til landbúnaðar eða vegna náttúruverndar.*

#### **Sjálfbærar samgöngur**

*Skipulag landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggðaðróun í þéttbýli og dreifbýli með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreyttan ferðamáta. Skipulagsgerð sveitarfélaga stuðli að greiðum samgöngum innan skilgreindra vinnusóknar- og þjónustusvæða meginkjarna, með styrkingu byggðar að leiðarljósi. Sveitarfélög nýti skipulagsgerð til þess að skilgreina meginleiðir ferðamanna, gangandi, ríðandi og hjólandi.*

#### **Skipulag með tilliti til náttúruvár og loftslagsbreytinga**

*Skipulag landnotkunar stuðli að öryggi almennings gagnvart náttúruvá og loftslagsbreytingum. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum.*



## 2.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

Rammahluti aðalskipulags verður unnin með hliðsjón af stefnu Svæðisskipulags Eyjafjarðar. Leiðarljós svæðisskipulagsins er að landssvæðið verði öflug heild í heilnæmu umhverfi með traustu atvinnulífi, sterkum innviðum og fjölbreyttum búsetukostum. Íbúar hafi jöfn tækifæri til að nýta sér kosti og möguleika svæðisins, óháð búsetu, en það stuðlar að samkennd þeirra. Eftirfarandi markmið eru sett fram í svæðisskipulaginu varðandi byggðapróun og byggðamynstur:

*Stefnt er að góðum búsetuskilyrðum og fjölbreyttum búsetukostum á skipulagssvæðinu. Stefnt er að hagkvæmu byggðamynstri. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu nýrra þéttbýlisstaða. Eyjafjörður skal vera eitt atvinnusvæði.*

*Taka skal mið af markmiðum um varðveislu góðs landbúnaðarlands við staðarval og skipulag byggðar. Íbúðarbyggð í dreifbýli, smábýli og búgarðabyggð er búsetuform með sérstaka eiginleika, sem ekki verður náð með góðu móti í þéttbýli. Slík byggð verður skilgreind í aðalskipulagi sveitarfélaga þar sem aðstæður leyfa m.t.t. náttúruverndar, nýtingar landbúnaðarlands og rekstrarþátta sveitarfélagsins. Gæta skal umhverfissjónarmiða og leitast við eftir því sem kostur er að tryggja góðar samgöngur og hagkvæman rekstur þjónustukerfa.*

## 2.3 Markmið í gildandi aðalskipulagi

### 2.3.1 Aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020

#### Umhverfi, samgöngur og veitur

Leiðarljós í gildandi Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps eru að í sveitarfélaginu verði lögð áhersla á fjölbreytta búsetukosti í góðum tengslum við umhverfi og náttúru. Eftirfarandi markmið eiga meðal annars um umhverfi, samgöngur og veitur í sveitarfélaginu:

*Lögð er áhersla á gott aðgengi að náttúru svæðisins og góða aðstöðu til útivistar og afþreyingar. Stuðlað skal að því að gangandi og hjólandi vegfarendur komist óhindrað ferða sinna um sveitarfélagið. Samgöngur skulu vera með þeim hætti að hægt verði að njóta útivistar í sveitarfélaginu. Stefnt skuli að gerð hjóltreiddastíga og merkingu gönguleiða. Fyrirtækjum og íbúum í sveitarfélaginu skal tryggt nægt neysluvatn. Stefnt skal að því að verndarsvæði vatnsbóla verði friðuð og afmörkuð. Nægjanlegt vatn til slökkvistarfa skal vera fyrir hendi innan hæfilegra fjarlægðarmarkna frá allri byggð. Unnin verði áætlun um framtíðarfyrirkomulag fráveitumála í suðurhluta sveitarfélagsins með það að markmiði að fráveita frá byggð hafi ekki neikvæð áhrif á gæði sjávar við innanverðan Eyjafjörð og í Pollinum.*

#### Íbúðarbyggð

Í aðalskipulagi sveitarfélagsins er sett fram stefna um íbúðarbyggð í sveitinni. Markmið skipulagsins er að þéttleiki og yfirbragð íbúðarbyggðanna fái eiginleika íbúðarbyggðar í sveit, en ekki þéttbýlis með hefðbundinni götumynd. Íbúðarbyggð utan þéttbýlis skuli skipulögð með það í huga að íbúar njóti tengsla við umhverfi og náttúru.

#### Landbúnaðarsvæði

Rammahluti aðalskipulags mun taka fyrir skipulagssvæði í suðurhluta Svalbarðsstrandarhrepps sem er skilgreint á landbúnaðarsvæði L2 og L3 en landið einkennist af kletthajöllum í brattri hlíð Vaðlaheiðar. Á svæðinu gilda rýmri heimildir um skógrækt og breytingar á landnotkun en á landbúnaðarsvæði L1 m.a. vegna landhalla, landslags og jafnframt hefur búskapur dregist saman undanfarin ár á svæðinu.



Landbúnaðarsvæði L2 er afmarkað upp að 140 m hæðarlínu og er hefðbundinn búskapur víkjandi m.a. vegna staðhátta. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir þróun byggðar á svæðinu og að mögulegt verði að breyta landnotkun í íbúðarbyggð. Þar kemur til greina frekari bygging íbúðarhúsa og húsaþyrpinga, þar sem aðstæður leyfa, enda hefur svæðið eftirsóknarverða eiginleika í því tilliti. Landbúnaðarsvæði L3 er ofan við L2, frá 140-300 metrum yfir sjávarmáli. Þar kemur til greinar frekari bygging frístundahúsa og hverfa frístundahúsa, þar sem aðstæður leyfa.

### 2.3.2 Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

#### Byggðir, umhverfi, samgöngur og veitur

Leiðarljós Eyjafjarðarsveitar í gildandi aðalskipulagi eru meðal annars að þar séu fjölbreyttir möguleikar til búsetu í falletgu umhverfi. Skipulögd eru svæði fyrir íbúðarbyggð á afmörkuðum svæðum í Kaupangssveit nyrst í sveitarfélaginu og er lögð áhersla á að íbúðarbyggð viðhaldist. Þegar hefur byggst upp íbúðarkjarni í Brúnahlíð þar sem íbúðafjöldi var 69 í ársbyrjun 2023. Eftirfarandi markmið eiga meðal annars við um byggðamál, umhverfi, samgöngur og veitur í Eyjafjarðarsveit:

*Stefnt er að eflingu Eyjafjarðarsveitar á öllum sviðum og að sveitarfélagið sameini kosti dreifbýlis og þéttbýlis. Lögð er áhersla á að við skipulag og uppbyggingu verði tekið tillit til umhverfis og náttúru. Áhersla er lögð á eflingu dreifbýlis sem góðs búsetukosts m.a. með verndun ræktarlands, bættum samgöngum, fjarskiptum og bættri almennri þjónustu. Eyjafjarðarsveit leggur áherslu á góðar samgöngur innan sveitarfélagsins og samvinnu við nágrannasveitarfélögin með greiðfærum heilsársvegum og samnýtingu samgöngukerfis þegar því er við komið. Bætt verði stígakerfi göngu-, hjóla og reiðleiða í sveitarfélaginu. Tryggja skal þjónustu veitukerfa m.a. með vatnsverndarsvæðum og tryggja að fráveitumálum verði þannig hagað að ekki verði hætta á umhverfismengun.*

#### Íbúðarbyggð

Stefna Eyjafjarðarsveitar skv. aðalskipulagi er að uppbygging íbúðarsvæða utan Hrafnagilshverfis verði á skilgreindum íbúðarsvæðum sem talin eru uppfylla þörf fyrir íbúðarbyggð á skipulagstímabilinu. Ef talin er þörf á frekari uppbyggingu telur sveitarfélagið að hagkvæmara sé að stækka núverandi íbúðarsvæði en að fjölga íbúðarsvæðum. Eftirfarandi sérákvæði gilda meðal annars fyrir íbúðarsvæði í Kaupangssveit, í landi Ytri-Varðgjár, Syðri-Varðgjár, Eyrarlands og Leifsstaða:

*Á öllum svæðunum er gert ráð fyrir mun meiri fjölbreytileika lóða heldur en almennt gerist í þéttbýli. 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. Við skipulag byggðarinnar verði reynt eins og kostur er að forðast ásýnd hefðbundins þéttbýlisskipulags. Svæðin verði tengd með gönguleiðum eftir því sem aðstæður leyfa og þörf er talin á.*

#### Landbúnaðar- og skógræktarsvæði

Umhverfis íbúðarsvæði í norðurhluta Eyjafjarðarsveitar eru ýmist landbúnaðarsvæði eða skógræktar- og landgræðslusvæði. Stefna sveitarfélagsins er að á landbúnaðarsvæðum sé fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni og þess skal gætt að bygging íbúðarhúsa eða frístundahúsa á bújörðum eigi sér almennt ekki stað á góðu landbúnaðarlandi. Stefnt er að flokkun landbúnaðarlands í sveitarfélaginu. Í Eyjafjarðarsveit eru fjölmörg skógræktarsvæði og skógarreitir en





saga skógræktar í sveitarfélaginu á sér langa sögu. Markmið aðalskipulagsins eru að leitast verði við að efla skógrækt.

## 2.4 Deiliskipulagsáætlanir

Innan skipulagssvæðisins eru í gildi fjölmargar deiliskipulagsáætlanir. Stefnt er að því að rammahluti aðalskipulags verði forsögn fyrir gerð deiliskipulagsáætlana og uppbyggingu á svæðinu til framtíðar. Í Svalbarðsstrandarhreppi eru í gildi deiliskipulag íbúðarbyggðar í landi Heiðarholts, í landi Sólbergs, Hallanda og Veigastaða. Í Eyjafjarðarsveit eru í gildi deiliskipulagsáætlanir fyrir íbúðarbyggðir í landi Ytri-Varðgjár, Syðri-Varðgjár, Eyrarlands, Kotru, Brúarlands og Leifsstaða.

## 3 Kynning, samráð og skipulagsferli

### 3.1 Kynning skipulagslýsingar

Með kynningu skipulagslýsingar er íbúum, hagsmunaaðilum og umsagnaraðilum gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar við upphaf skipulagsvinnunnar. Skipulagslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum, dreifibréfum og á heimasíðu sveitarfélaganna: [www.svalbardsstrond.is/](http://www.svalbardsstrond.is/) og [www.esveit.is/](http://www.esveit.is/). Lýsingin verður aðgengileg á heimasíðu sveitarfélaganna, ráðhúsi Svalbarðsstrandarhreyfingar og á skrifstofu Skipulags- og byggingarfulltrúa Eyjafjarðar að Skólatröð 9, 605 Eyjafjarðarsveit. Kynningartími og skilafrestur ábendinga mun koma fram í auglýsingum og á vefsíðu sveitarfélaganna. Ábendingum sem berast um skipulagslýsinguna verður ekki svarað formlega heldur tekin afstaða við vinnslu tillögunnar.

### 3.2 Samráð

Í tengslum við vinnu við gerð rammahluta aðalskipulags verður haft samráð við þær stofnanir og hagsmunaaðila sem tengjast viðfangsefni skipulagsins. Fyrirhugað er að halda samráðsfundi með landeigendum til að ræða framtíðarhugmyndir að nýtingu svæða. Helstu samráðsaðilar eru meðal annars eftirfarandi: *íbúar, landeigendur og hagsmunaaðilar, Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra, Náttúrufræðistofnun Íslands, nærliggjandi sveitarfélög, Minjastofnun Íslands, Skipulagsstofnun, Svæðisskipulagsnefnd Eyjafjarðar, Umhverfisstofnun, veitufyrirtæki og Vegagerðin.*

### 3.3 Skipulagsferill

Að lokinni kynningu skipulagslýsingar verður unnin tillaga að rammahluta aðalskipulags. Áætlaður tímaferill skipulagsvinnunnar er, birt með fyrirvara um breytingar:

| Mánuður             | Ferli           | Lýsing  |
|---------------------|-----------------|---|
| Apríl 2023          | Skipulagslýsing | Skipulagslýsing samþykkt af sveitarstjórnnum, auglýst og send til umsagnaraðila. Samráðsfundur með landeigendum.  |
| Júní-september 2023 | Vinnslutillaga  | Unnið að tillögu að rammahluta aðalskipulags. Samráð við íbúa, landeigendur og aðra hagsmunaaðila.  |
| Október 2023        | Vinnslutillaga  | Vinnslutillaga kynnt á kynningarfundum.   |
| Árslok 2023         | Tillaga         | Tillaga tekin til afgreiðslu hjá sveitarstjórnnum fyrir lögbundið auglýsingaferli og send til Skipulagsstofnunar til yfirferðar.  |
| Febrúar 2024        | Tillaga         | Tillaga auglýst í samræmi við skipulagslög að lágmarki 6 vikur.   |
| Mars 2024           | Samþykktarferli | Sveitarstjórnir taka afstöðu til mögulegra athugasemda og umsagna sem borist hafa. Ef athugasemdir gefa tilefni til meiriháttar breytingar skal tillagan auglýst að nýju. Tillaga samþykkt af sveitarstjórnnum. |
| Apríl 2024          | Samþykktarferli | Samþykkt tillaga send til Skipulagsstofnunar sem staðfestir skipulagið og auglýsir gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda.  |