

# Íbúðarbyggð í landi Skóga í Fnjóskadal

Tillaga um breytingu á  
Aðalskipulagi Þingeyjarsveitar 2010-2022

sbr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Auglýst tillaga

10. september 2022



**ATA**

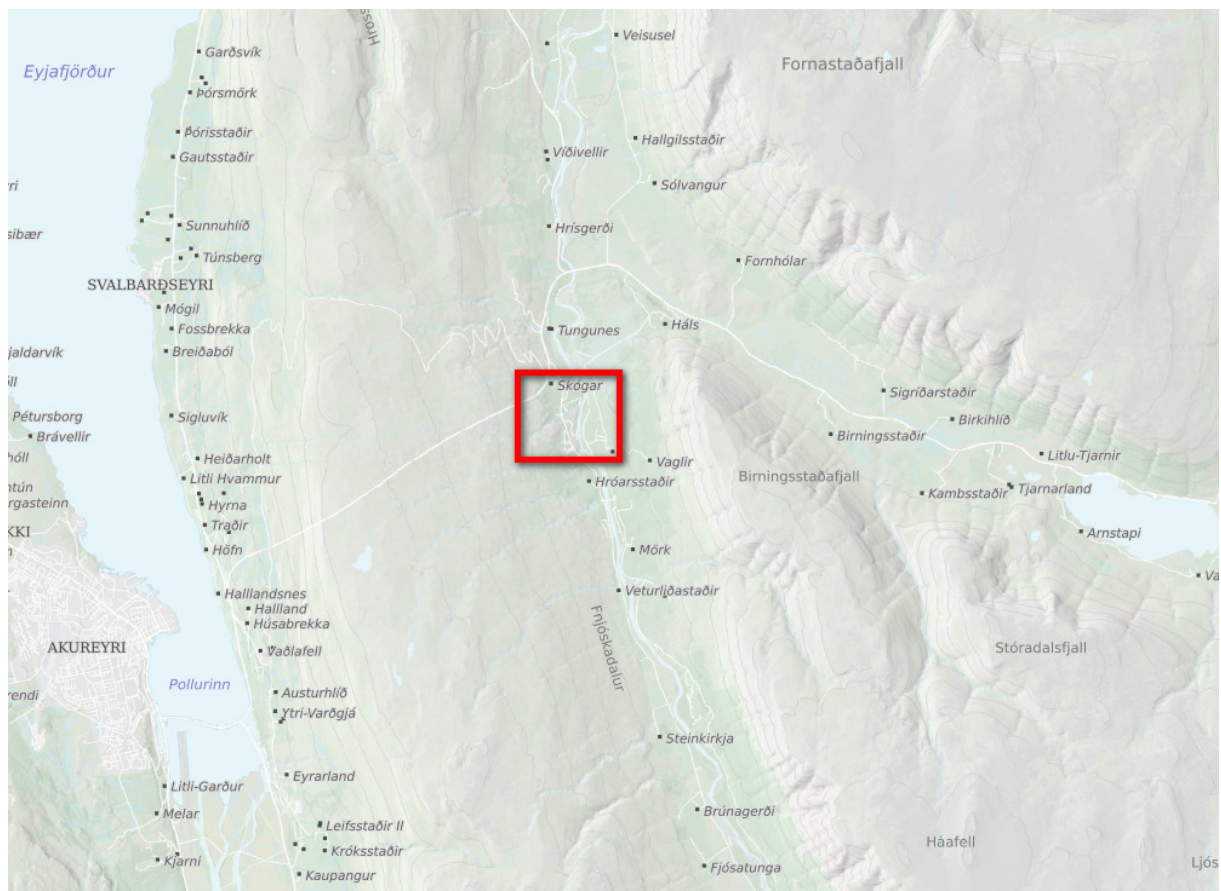
A1579-003-U03

## Aðdragandi og forsendur

Með tilkomu Vaðlaheiðarganga hefur aukist áhugi á búsetu í Fnjóskadal vegna nálægðar við Akureyri, sem miðstöð þjónustu og vinnusóknar. Tölverð byggð frístundahúsa er nú þegar í Fnjóskadal í grennd við gangamunnann og sunnan hans og allmargar lóðir eru skilgreindar í deiliskipulagi en hafa ekki verið byggðar.

Í landi Skóga í Fnjóskadal er í gildi deiliskipulag frá 2011 þar sem skilgreindar eru frístundalóðir á tveimur svæðum sitt hvorum megin Illugastaðavegar. Landeigendur hafa óskað eftir því við sveitarstjórn að sá hluti sem nefnist Skógahlíð og er vestan vegarins, með 9 frístundalóðum, verði skilgreindur sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar er samþykkt þessum áformum og hyggst því leggja fram tillögu um breytingu á aðalskipulagi.



Staðsetning frístundabyggðar í landi Skóga er sýnd með rauðum ramma.

## Staðhættir og umhverfi



Myndin sýnir gangamunna Vaðlaheiðarganga neðst til hægri, rauð bæjarhús að Skógum fyrir miðju og svæði fyrirhugaðrar aðalskipulagsbreytingar gróflega afmarkað með hvítum ramma.



Sýn frá Þjóðvegi að svæði aðalskipulagsbreytingarinnar vinstra megin á myndinni (ja.is).

Á svæðinu eru melar og móar, nokkuð grösugir, með allmörgum trjáplöntum sem eru sjálfsánar frá nálægu skóglendi. Engin hús hafa risið ennþá.

Stofnæð hitaveitu liggur meðfram Þjóðveginum um dalinn en neysluvatn fæst úr lindum í fjallshlíðinni.



## Áform um uppbyggingu og deiliskipulag

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 140 m<sup>2</sup> hámarksgrunnfleti húsa á 9 lóðum sem eru 4.080 - 6.673 m<sup>2</sup>. Samkvæmt þessari breytingartillögu rýmka byggingarheimildir þannig að hámarksnýtingarhlutfall verði 0,1. Afmörkun lóða og byggingarreita verður óbreytt.



Myndin sýnir vesturhluta deiliskipulags frístundabyggingar að Skógum (norður er til hægri). Rauðar brotalínur eru lóðamörk en gular sýna byggingarreiti.

Allt að tvö stakstæð hús geta verið á hverjum byggingarreit, þ.e. íbúðarhús og eitt minna hús, allt að 60 fm, sem getur verið bílskúr, gestahús, vinnustofa eða þess háttar. Landhalli vex til vesturs (upp á myndinni) og vegna hans er gert ráð fyrir að hægt sé að hafa hús á tveimur hæðum, þar sem sú neðri er að hluta niðurgrafin að vestanverðu.

Deiliskipulag svæðisins tók gildi árið 2011 en hefur verið breytt tvisvar síðan, síðast 2018, þegar m.a. byggingarreitir voru stækkaðir.

## Almenn stefna í aðalskipulagi

Sett er fram framtíðarsýn og meginmarkmið í kafla 4.1. Þar segir m.a.:

*Nýta skal þá landfræðilegu sérstöðu sem felst í því að liggja á milli Akureyrar, Mývatns og Húsavíkur með tilliti til nálægðar við þessa staði og horfa þar sérstaklega til ferðaþjónustu, menntunar, atvinnu og þjónustu.*

Mörkuð er almenn stefna um íbúðarsvæði í kafla 4.3. Þar segir m.a.:

*Meginmarkmið aðalskipulagsins er að skapa aðstæður til að þjóna sem best íbúum sveitarfélagsins í nútíð og framtíð með tilliti til mismunandi þarfa og áhuga þeirra. Við*

*staðsetningu venjulegs íbúðarsvæðis á að leggja áherslu á nálægð við þjónustu, sameiginlega nýtingu á veitum, samgöngum o.fl.*

Nánari stefna um íbúðarsvæði í þéttbýli kemur fram í kafla 4.3.1:

*Eins og greint er frá í kafla 4.2 er það stefna Þingeyjarsveitar að nýjar íbúðir skulu fyrst og fremst koma á skipulögðu þéttbýlissvæðin á Laugum, í Aðaldal og við Stórutjarnir.*

Á gildistíma aðalskipulagsins hafa orðið mjög verulegar breytingar á ýmsum forsendum, enda hefur verið kynnt lýsing fyrir endurskoðað aðalskipulag, sem jafnframt verður aðalskipulag sameinaðs sveitarfélags Þingeyjarsveitar og Skútustaðahrepps. Einna róttækasta breytingin er tilkoma Vaðlaheiðarganga, sem gjörbreytir tengingu Fnjóskadals við Eyjafjörð og Akureyri. Einnig má nefna þá byltingu sem orðið hefur á undanförunum misserum í afstöðu til samhengis milli búsetu og vinnusóknar, í takti við tækniþróun. Æ fleiri sjá kosti þess að búa í dreifbýli en sækja vinnu annað, hvort sem það er með samgöngum eða fjarskiptum.

Sveitarstjórn lítur svo á að kostnaður við samfélagsþjónustu aukist ekki verulega við það að búseta án tengsla við landbúnað aukist á landbúnaðarsvæðum í dreifbýli, því þar þarf að veita þjónustuna vegna landbúnaðarins, hvort sem er. Á hinn bóginn geti slík búseta haft ýmsa góða kosti, bæði fyrir íbúana og sveitarfélagið.

## **Tengsl við aðrar áætlanir og aðra hagsmuni**

Umrædd breyting er í andstöðu við Landsskipulagsstefnu 2015-2026 þar sem segir:

### *2.1.1 Sjálfbær byggð í skipulagsáætlunum*

*Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði miðað að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags með því að beina vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Í dreifbýli tengist fjölgun íbúða fremur búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu eða atvinnustarfsemi.*

Sveitarstjórn Þingeyjarsveitar er ósammála því að fjölgun íbúða í dreifbýli eigi að tengjast búrekstri eða annarri staðbundinni landnýtingu umfram aðrar atvinnugreinar, eins og fram kemur hér á undan.

Umrætt svæði er innan marka Svæðisskipulags háhitasvæða í Þingeyjarsýslu 2007-2025 en stefna sem þar er mörkuð hefur ekki áhrif á fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi.

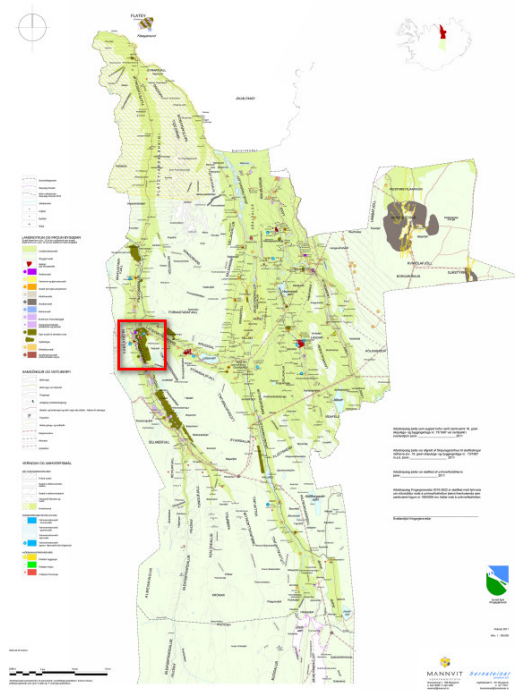
Vegna deiliskipulagsgerðar hafa minjar þegar verið kannaðar og ekki vitað um neinar á svæðinu, sbr. umsögn Minjastofnunar um deiliskipulag frístundabyggðar að Skógum, dags. 28. ágúst 2018.

Að öðru leyti er ekki vitað um áætlanir eða hagsmuni sem þessi breyting varðar.

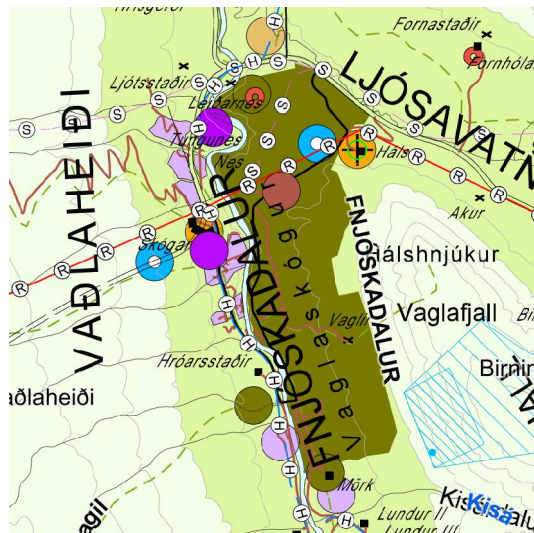
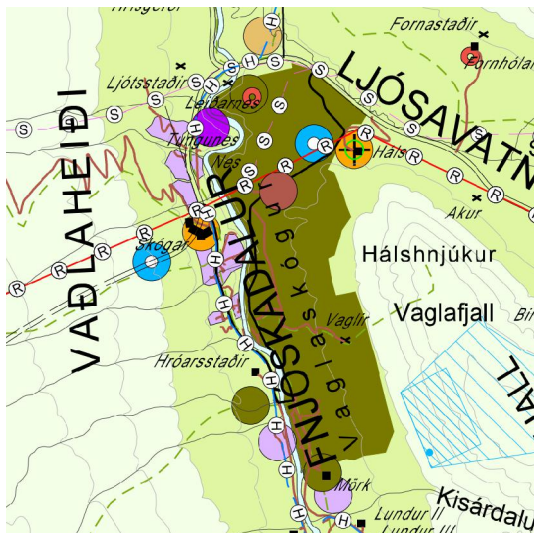
## **Breyting á skipulagsupprætti**

Breyting verður á dreifbýlisupprætti fyrir norðurhluta sveitarfélagsins, í skala 1:100.000 með því að hluti frístundabyggðarsvæðis verður að íbúðarsvæði, þ.e. liturinn breytist úr ljósum fjólubláum lit í dekkri fjólubláan lit. Reiturinn sem breytingin nær til er 7 ha og því ekki fyrirferðarmikill á upprættinum og hverfur að hluta undir önnur tákn.

Aðalskipulag Þingeyjarsveitar 2010 -2022



Rauður rammi afmarkar þann hluta dreifbýlisuppdráttar sem sýndur er á myndunum hér fyrir neðan.



Dreifbýlisuppdráttur norðurhluta í skala 1:100.000, fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin. Við bætist fjólublátt punkttákn, eins og það sem sýnt er nokkru norðar og á við íbúðarsvæði Íb-02 í Nesi. Frístundabyggðarsvæðið minnkar en sú breyting sést ekki undir punkttákninu.



## Breytingar á greinargerð

Í kafla 4.6.1 í greinargerð aðalskipulagsins eru tilgreind svæði fyrir frístundabyggð. Svæðið sem þessi breyting nær til hefur auðkennið F-16 og um það gilda svofelld ákvæði:

*F-16 í landi Skóga eru 14 frístundahús / 15 lóðir við Selgil (9 lóðir neðan vegar og 6 ofan hans). Lóðir eru flestar um 0,2-0,4 ha að stærð. Ekki er til deiliskipulag á svæðinu.*

*> Í aðalskipulagi er um 25,1 ha svæði (14,5 ha neðan vegar og 10,6 ha ofan hans) skilgreint sem „svæði fyrir frístundabyggð“.*

*- Gert er ráð fyrir allt að 38 lóðum á þessu svæði (um 22 lóðum neðan vegar og um 16 ofan vegar) sem nánar verður úfært í deiliskipulagi.*

Sú breyting verður á þessum skipulagsákvæðum að tilgreindur fjöldi lóða ofan vegar lækkar úr 16 í 10 en við kafla 4.3.2 bætast ákvæði undir auðkenni Íb-04. Eftir breytingu hljóða ákvæði um F-16 svo (gular yfirstrikanir sýna breytingar):

*F-16 í landi Skóga eru 14 frístundahús / 15 lóðir við Selgil (9 lóðir neðan vegar og 6 ofan hans). Lóðir eru flestar um 0,2-0,4 ha að stærð. Ekki er til deiliskipulag á svæðinu.*

*> Í aðalskipulagi er um 19,5 ha svæði (14,5 ha neðan vegar og 5,0 ha ofan hans) skilgreint sem „svæði fyrir frístundabyggð“.*

*- Gert er ráð fyrir allt að 38 lóðum á þessu svæði (um 22 lóðum neðan vegar og um 10 ofan vegar) sem nánar verður úfært í deiliskipulagi.*

Við kafla 4.3.2 bætast ákvæði fyrir auðkenni Íb-04:

*Íb-04: (5,6 ha) Svæði fyrir íbúðarhús á allt að 9 lóðum, hver allt að 6.700 m<sup>2</sup>. Hámarksnýtingarhlutfall verði 0,1. Hús verði á einni eða tveimur hæðum eftir landhalla og ein íbúð á hverri lóð. Áhersla á náttúrulegan trjágróður og gott samræmi við gróðurframvindu á aðlægum óbyggðum svæðum. Fyrirkomulag mannvirkja og aðkomuleiða taki tillit til hættu á gróðureldum.*

Engar aðrar breytingar verða á skipulagsgögnum.

## Umhverfismat

Búast má við að breytingin hafi einkum áhrif á eftirtalda umhverfispætti:

- Ásýnd svæðisins vegna stefnu um aukið byggingarmagn
- Ónæði vegna aukinnar umferðar
- Samfélagsþróun

## Ásýnd

Með því að gera ráð fyrir íbúðarbyggð með auknum byggingarheimildum í stað frístundabyggðar verða húsin stærrí og þar af leiðandi meira áberandi í landslaginu. Þó er þess að vænta að húsin muni með tímanum hverfa að hluta í trjágróður eins víða í Fnjóskadal. Á undanföllum árum hefur gróðurfar breyst nokkuð, einkum með aukinni útbreiðslu sjálfsáðs birkis, sem setur svip á landið. Ástæða er til að halda í náttúrulegt yfirbragð birkikjarrs og skóga innan um byggðina og eru settir skilmálar þar um til mótvægis.

Aukin viðvera vegna búsetu veldur auknum ljósagangi í skammdeginu.

Þessi hluti dalsins hefur nú þegar yfirbragð sem einkennist af fjölda frístundahúsa en allmörg eru óbyggð á þegar skipulögðum lóðum. Breytingin er því ekki veruleg, hvað ásýndina varðar.

### **Ónæði vegna umferðar**

Þjóðvegurinn nr. 833 um Fnjóskadal er töluvert fjölfarinn, með ársdagsumferð 165 bíla á dag meðan ársdagsumferð um Hringveginn austan gangamunnans er um 1.100 bílar á dag.

Svæðið er steinsnar frá gangamunnanum og Hringveginum og búast má við að íbúar aki eftir honum til að reka nær öll dagleg erindi. Umferð á öðrum vegum í grenndinni ætti því ekki að aukast verulega.

Ónæði vegna aukinnar umferðar verður því að öllum líkindum óverulegt.

### **Samfélagsáhrif**

Með tilkomu Vaðlaheiðarganga er búseta í Fnjóskadal áhugaverður kostur fyrir þá sem starfa á Akureyri eða vilja nýta nærþjónustu þar. Sveitarfélagið rekur nú þegar skóla á Stórutjörnum en þar er samrekin leik-, grunn- og tónlistarskóli. Íbúðarbyggð að Skógum getur þannig nýtt alla þjónustuinnviði sem þegar eru fyrir hendi í vegna landbúnaðar og annarrar starfsemi í Fnjóskadal og nærsvæðum.

Búseta í nýrri íbúðarbyggð að Skógum veldur því ekki verulegu álagi á þjónustuinnviði samfélagsins en styrkir búsetu í Fnjóskadal.

### **Málsmeðferð og tímaáætlun**

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010.

Umsagnaraðilar eru:

- Aðliggjandi sveitarfélög
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Minjastofnun Íslands
- Umhverfisstofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Náttúruverndarnefnd Þingeyinga
- Skógræktin
- Skipulagsstofnun

Lýsing var kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum í mars 2022 og send Skipulagsstofnun til umsagnar. Ábendingar sem bárust voru hafðar til hliðsjónar við móttöku tillögunnar. Tillagan var kynnt á vinnslustigi í júlí og send umsagnaraðilum jafnframt kynningu á breyttu deiliskipulagi. Engar athugasemdir sem eiga við um aðalskipulagsstig komu fram í umsögnum.

Tillagan er nú auglýst og gefinn 6 vikna frestur til að skila skriflegum athugasemdum, sjá nánar dagsetningar í auglýsingum. Athugasemdum sem berast á auglýsingatíma verður svarað með formlegum hætti. Athugasemdir má senda með bréf- eða tölvupósti:

Netfang: [atli@thingeyjarsveit.is](mailto:atli@thingeyjarsveit.is)



Póstáritun:

Skipulagsfulltrúi Þingeyjarsveitar  
Kjarni  
650 Laugar

Að auglýsingatíma liðnum verður tillagan afgreidd í sveitarstjórn, með breytingum sem athugasemdir kunna að gefa tilefni til og send Skipulagsstofnun til yfirferðar og staðfestingar.

Staðfest aðalskipulagsbreyting tekur að lokum gildi með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

---

## Áritun

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í sveitarstjórn þann \_\_\_\_\_

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann \_\_\_\_\_