



Eyjafjarðarsveit

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

&

DEILISKIPULAG HRAFNAGILSHVERFIS

SKIPULAGSLÝSING

16. september 2020

**TEIKNISTOFA
ARKITEKTA**
GYLFI GUÐJÓNSSON
OG FÉLAGAR ehf.
arkitektar faí

EFNISYFIRLIT

1	VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR	2
1.1	YFIRLIT	2
1.2	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	2
1.3	MARKMIÐ OG VIÐFANGSEFNI	3
1.4	ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR	3
2	FORSENDUR	4
2.1	SAGA BYGGÐAR	4
2.2	STAÐHÆTTIR	6
2.3	FORNMINJAR	6
2.4	BYGGÐAÞRÓUN	6
2.5	VEGIR OG UMFERÐ	8
2.6	EIGNARHALD Á LANDI	9
2.7	HUGMYNDASAMKEPPNI UM ÚTIVISTARSVÆÐI OFAN HRAFNAGILSHVERFIS	9
3	ÁHRIFAMAT	10
4	SKIPULAGSKOSTIR	11
5	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	16
5.1	KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ	16
5.2	ÁBENDINGAR, TILLÖGUR OG SJÓNARMÍÐ	17
6	HEIMILDASKRÁ	18
7	VIÐAUKAR	19
7.1	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	19
	<i>Landsskipulagsstefna 2015-2026</i>	<i>19</i>
	<i>Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024</i>	<i>19</i>
	<i>Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030</i>	<i>20</i>
	<i>Deiliskipulag</i>	<i>24</i>

1 VIÐFANGSEFNI OG ÁHERSLUR

1.1 YFIRLIT

Hrafnagilshverfi er þéttbýlis- og þjónustukjarni Eyjafjarðarsveitar. Þorpið er vestan Eyjafjarðarár og norðan Miðbrautar, sem liggur austur yfir ána að Laugalandi. Fyrirhugað er að endurskoða og samræma þær deiliskipulagsáætlanir, sem gerðar hafa verið fyrir Hrafnagilshverfi og móta stefnu um frekari þróun byggðarinnar. Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 er stefnt að því að byggja og efla hverfið m.a. með nægu framboði íbúðarlóða fyrir fjölbreyttar íbúðargerðir.

Skipulagslýsing þessi er sett fram og kynnt í upphafi verks í samræmi við 30., 36. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í lýsingunni er gerð grein fyrir fyrirhugaðri skipulagsvinnu og helstu forsendum hennar. Með framlagningu lýsingarinnar hefst samráð um gerð skipulagsins og er óskað eftir því að íbúar, umsagnaraðilar og aðrir hagsmunaaðilar leggi fram sjónarmið og ábendingar nú í upphafi verks, sem að gagni gætu komið í skipulagsvinnunni.

Í nóvember 2019 ákvað skipulagsnefnd Eyjafjarðarsveitar að leitað yrði tilboða í verkefnið. Árni Ólafsson og Lilja Filippusdóttir hjá Teiknistofu arkitekta Gylfa Guðjónssyni og félögum ehf. voru í framhaldi af því fengin til verksins.

Lýsing þessi er kynning á fyrirhugaðri vinnu við deiliskipulag hverfisins og verður gerð breyting á aðalskipulagi í samræmi við það. Deiliskipulagið og breytt aðalskipulag verða auglýst samhliða.

1.2 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Skipulagssvæðið nær til skilgreinds þéttbýlis skv. aðalskipulagi og er 82 ha að flatarmáli.



1. mynd. Skipulagssvæðið merkt á loftmynd frá 2018.



2. mynd. Aðalskipulagsreitir lagðir ofaná loftmynd. Greint er frá ákvæðum í forsendukafla um gildandi aðalskipulag.

1.3 MARKMIÐ OG VIÐFANGSEFNI

Markmið skipulagsins er að setja stefnu um heildstæða þróun hverfisins. Til stendur að færa Eyjafjarðarbraut vestri út fyrir hverfið og opnast þá uppbyggingamöguleikar sem ekki hafa legið fyrir áður.

Meðal viðfangsefna eru:

- veltengingar við þjóðveg
- umferðaröryggi
- eiginleikar byggðar (lifandi samfélag, þjónusta, útivistarsvæði...)
- yfirbragð byggðar/bæjarmynd (þorp, bær, kaupstaður...)
- ný íbúðarsvæði
 - íbúðagerðir og stærðir
 - sjónarmið landeigenda
- stígar og útivistarsvæði
- skólar - staðsetning og uppbygging
- nýting gamalla stofnanabygginga
- stefna um uppbyggingu verslunar, þjónustu og atvinnustarfsemi

1.4 ÁHERSLUR SKIPULAGSNEFNDAR

- Að skapa samfellda byggð.
- Að íbúðagerðir verði fjölbreyttar. Gera þarf ráð fyrir minni íbúðum í litlum fjölbýlishúsum og litlum einbýlishúsum.
- Að gera ráð fyrir þjónustuhúsi fyrir aldraða.
- Að finna núverandi leikskólabyggingu nýtt hlutverk þegar nýr leikskóli verður byggður og nýta svæðið betur.
- Að skapa heilsueflandi samfélag s.s. með:
 - aðlaðandi og fjölbreyttum opnum svæðum
 - skilvirkum göngu- og hjólaleiðum
- Að bæta umferðaröryggi, gangandi, hjólandi og akandi.
- Að forðast tjón af völdum vatnsflóða m.a. með því að setja ákvæði um lágmarkshæð gólfkóta nýrra bygginga.
- Að bæta íþróttasvæðinu upp það land sem lendir innan helgunarsvæðis nýs vegar.

2 FORSENDUR

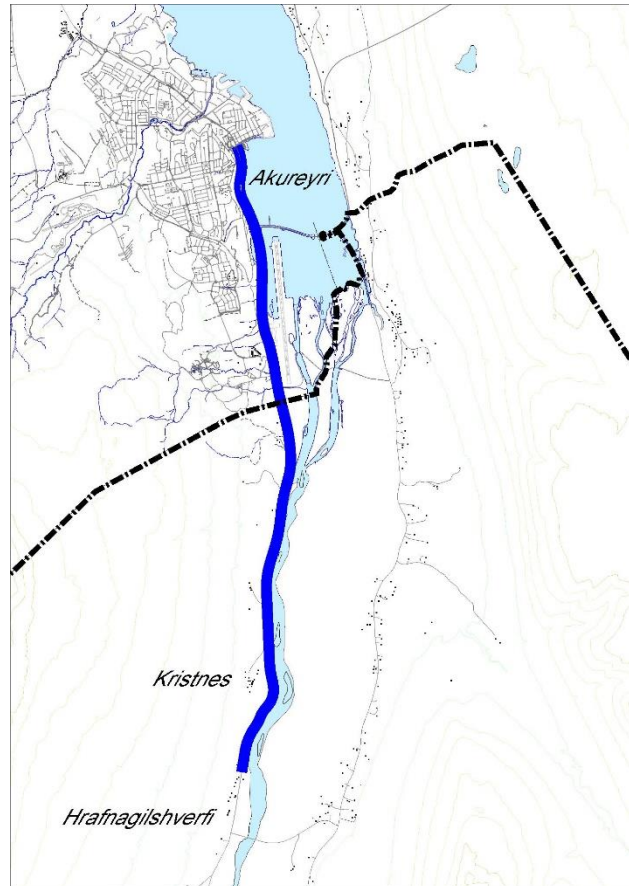
Í viðauka er að finna samantekt á tengslum við aðrar áætlanir.

2.1 SAGA BYGGÐAR

Hrafnagilshverfi er um 12 km sunnan við miðbæ Akureyrar og er eini þéttbýliskjarninn í sveitarfélaginu. Þar er að finna alla grunnþjónustu s.s. sveitastjórnarskrifstofur, leikskóla, grunnskóla, tónlistarskóla, íþróttahús, sundlaug og félagsheimili. Verslun, þjónusta og afþreying er sótt til Akureyrar.

Skólinn var tekinn í notkun árið 1971 og fyrsta íbúðarhúsið reis árið 1975 syðst í hverfinu. Byggðin hefur svo teygst sig smám saman til norðurs og austurs. Eyjafjarðarbraut vestri liggur í gegnum þéttbýlið endilangt og skilur grunnskólann, sundlaugina, íþróttahúsið og sveitastjórnarskrifstofur frá eldri hluta íbúðarbyggðarinnar vestan vegar.

Við vinnslu skipulagsins verður unnin húsakönnun (sjálfstæð eða sem viðauki við deiliskipulagið) í samræmi við 5. m.gr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar verður gerð grein fyrir þeim mannvirkjum sem fyrir eru á svæðinu og mat lagt á varðveislugildi og svipmót byggðar sem síðan er tekið mið af við ákvörðun um framtíðaruppbyggingu hverfisins.



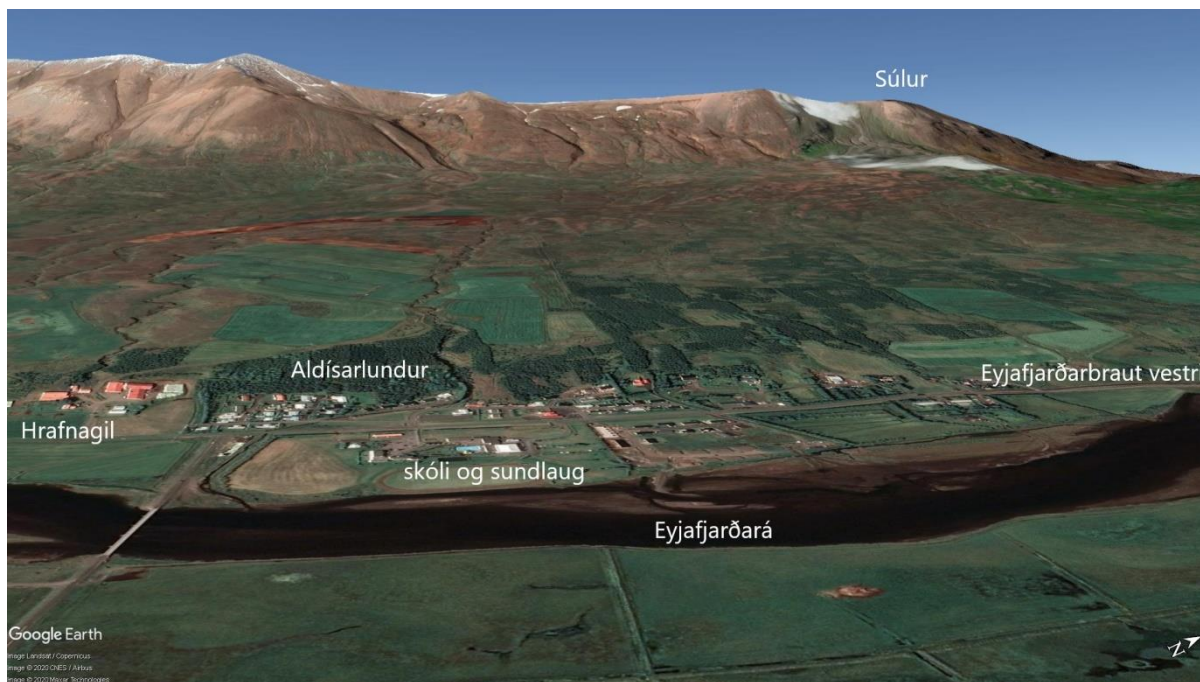
3. mynd. Hrafnagilshverfi og mörk Eyjafjarðarsveitar.



4. mynd. Yfirlitsmynd yfir núverandi byggð í hverfinu. Loftmynd tekin 2018 af Loftmyndum ehf.

2.2 STADHÆTTIR

Hrafnagilshverfi er á flatlendi á vesturbakka Eyjafjarðarár norðan Miðbrautar. Ofan byggðarinnar er skógrækt sem kallast Aldísarlundur og hófst gróðursetning þar árið 1912. Skógræktin ofan hverfisins nær í dag yfir 13 ha svæði. Aldísarlundur hefur mikið útivistargildi með stígum, rjóðrum og grillstæði. Hrafnagilsskóli hefur útbúið sér útikennslustofu í lundinum. Vestan byggðarinnar rís tilkomumikil tindaröðin frá Ytri-Súlu að Kerlingu, sem er hæst fjalla nálægt byggð á Norðurlandi, 1.536 m.y.s.. Eyjafjarðará, góð veiðiá, streymir framhjá byggðinni lygn og vatnsmikil en getur flætt yfir aðliggjandi flatlendi í vorleysingum. Reyká rennur ofan úr hlíðinni í gegnum byggðina sunnanverða í Eyjafjarðará. Grísará er vatnsminni en og litlu norðar. Hún rennur í gegnum jólagarðinn og fer um skurð í Eyjafjarðará.



5. mynd. Yfirlitsmynd af Google Earth

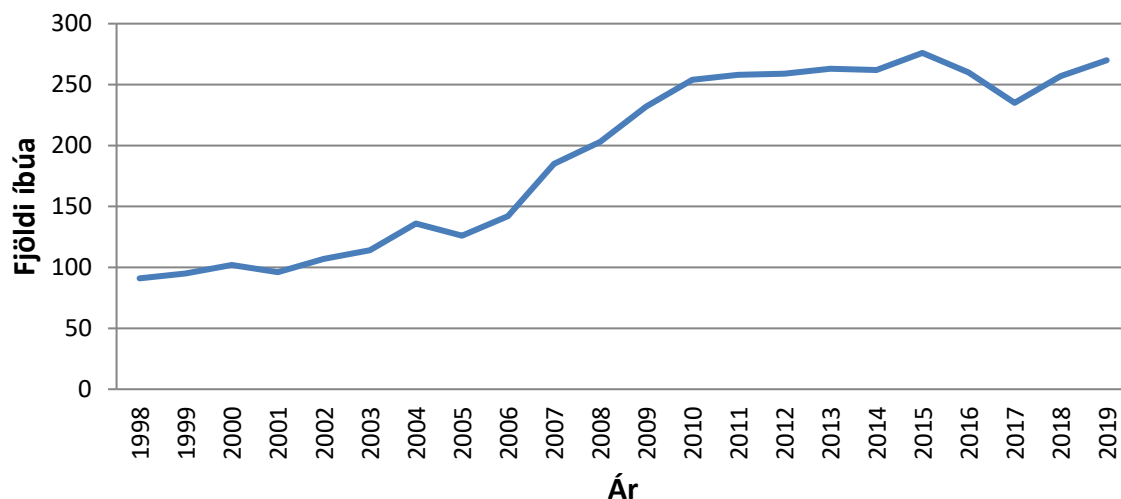
2.3 FORNMINJAR

Deiliskráning fornminja mun verða unnin á skipulagstímanum í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þannig verður mögulegt að taka tillit til þeirra fornminja, sem skráðar verða, við vinnslu deiliskipulagsins.

2.4 BYGGÐAÞRÓUN

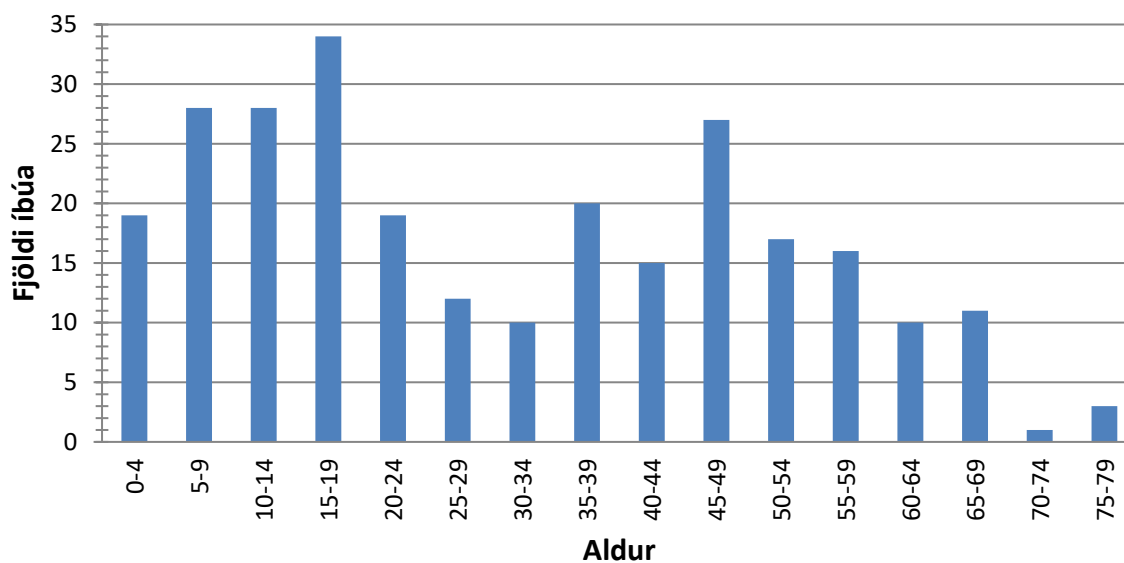
Í Eyjafjarðarsveit voru skráðir 1.042 íbúar hjá Hagstofu Íslands árið 2019. Af þeim búa 270 á Hrafnagili. Íbúum í Hrafnagilshverfi hefur fjölgað jafnt og þétt frá aldamótum en þá bjuggu þar 102. Hefur íbúafjöldinn verið nokkuð stöðugur sl. 10 ár.

Íbúapróun í Hrafnagilshverfi frá 1998-2019



Ef aldursdreifing íbúa er skoðuð má glögglega sjá að stór hluti þeirra er fólk á miðjum aldri með börn. Á aldursbilinu 20-35 ára eru fáir íbúar, líklega vegna þess að á þeim aldri flytja margir burt úr foreldrahúsum til að sækja sér menntun.

Íbúar í Hrafnagilshverfi 2019



2.5 VEGIR OG UMFERÐ

Vegagerðin hefur sett færslu Eyjafjarðarbrautar vestri á framkvæmdaáætlun og er gert ráð fyrir henni í fjárhagsáætlun fyrir árið 2021.

Með færslu vegarins má gera ráð fyrir að umferð um þéttbýlið minnki. Skv. umferðatalningu Vegagerðarinnar var umferð um Eyjafjarðarbraut vestri, árið 2018, 1.300 bílar að meðaltali á dag yfir árið (ÁDU) eða 1.700 bílar yfir sumarmánuðina og 990 bílar yfir vetrarmánuðina.



6. mynd. Skjáskot af vefsíðu Vegagerðarinnar sem sýnir árdagsumferð vega syðst í Eyjafirði. Hrafnagilshverfi er merkt með rauðum hring.

¹ <https://umferd.vegagerdin.is/>

2.6 EIGNARHALD Á LANDI

Á skipulagsupprætti verða afmörkuð þau lönd sem eru í einkaeign en falla undir skipulagssvæðið. Það eru:

- Byttunes
- Grísará 1, 2, 3 og 4
- Hléberg
- Hrafnagil
- Kroppur
- Skák
- Slétta
- Sveinsbær
- Þrastarlundur

2.7 HUGMYNDASAMKEPPNI UM ÚTIVISTARSVÆÐI OFAN HRAFNAGILSHVERFIS

Árið 2017 kallaði sveitarfélagið eftir hugmyndum um hvernig nýta skuli útivistarsvæðið og skógræktina ofan hverfisins en sveitarfélagið hafði þá nýlega fest kaup á landinu. Til stendur að styðjast við þá forvinnu sem unnin hefur verið í skipulaginu.

Meðal hugmynda sem bárust voru:

- Berjaskógur – plantað verði berjarunnum í rjóðrum í skóginum
- Grillhús
- Leik- og líkamsræktartæki
- Fjallahjólabraut í gegnum skóginn
- Malbikaður stígur frá bílastæðinu við Laugarborg upp í skóginn
- Útivistar, upplifunar- og æfingastígar
- Frisbýgolfvöllur
- Fræðsluskilti
- Vatnshani með drykkjarvatni
- Almennt viðhald á skógi, grisjun og endurnýjun
- Útikennsla
- Salernisaðstaða
- Sleðabrekka

Í skipulaginu verða merktir inn aðalstígar og megin leiksvæði auk þeirra mannvirkja sem fyrirhuguð verða s.s. snyrtingar og tenging þeirra við fráveitu. Hönnun svæðisins verður ekki unnin á þessu stigi.

3 ÁHRIFAMAT

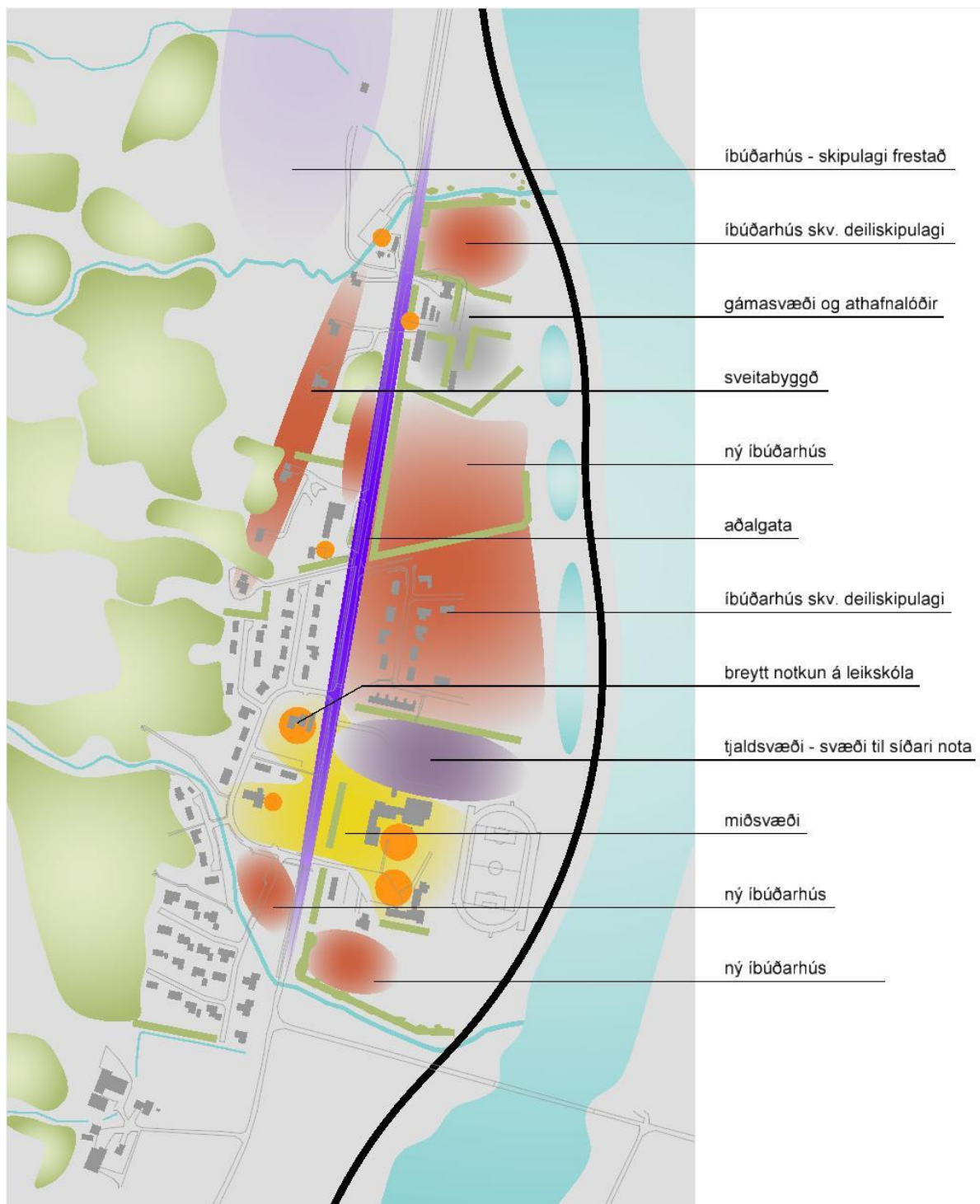
Áformað er að færa Eyjafjarðarbraut vestri út fyrir þéttbýlið. Nýr vegur verður um 2,5 km að lengd meðfram Eyjafjarðará og utan þéttbýlis og skipulagsmarka. Framkvæmdin fellur undir lið 10.10 Nýir vegir og endurbygging vega sem ekki eru tilgreindir í tölulið 10.07, 10.08 eða 10.09 og er tilkynningaskyld til sveitarfélags.

Lega nýrrar Eyjafjarðarbrautar er utan skipulagssvæðis og ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum innan skipulags sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum er ekki þörf á umhverfisskýrslu.

Fyrirhugað er að vinna áhrifamat þar sem mat verður lagt á valda umhverfispætti og möguleg áhrif á þá við framfylgd skipulagsins. Áhrifin verða metin sem jákvæð, neikvæð eða óveruleg. Matið verður rökstutt og sett fram í texta.

4 SKIPULAGSKOSTIR

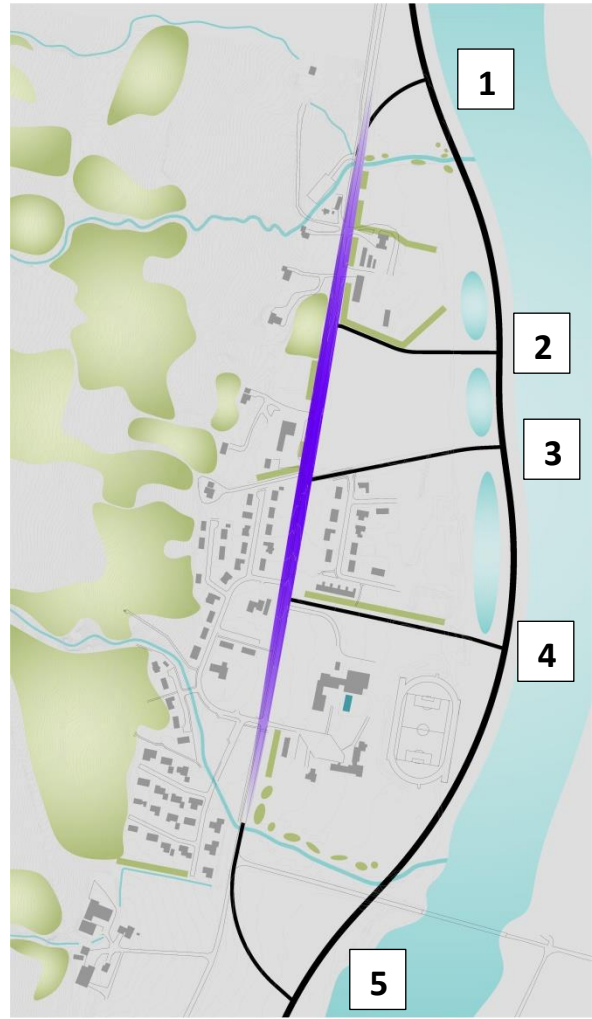
Á eftirfarandi þemauppráttum eru sýnd dæmi um atriði sem taka þarf afstöðu til við skipulagningu hverfisins. Um er að ræða fyrstu hugmyndir og greiningar.



7. mynd. Möguleg uppbygging nýrrar byggðar. Fjólublá lína táknar aðalgötu, rautt táknar íbúðarsvæði, grátt athafnasvæði, fjólublátt tjaldsvæði og gult miðbæ. Lillablár reitur táknar svæði þar sem ekki verður tekin afstaða til skipulags, þar sem það er í einkaeigu.



8. mynd. Tillaga að nýrri veglínu Eyjafjarðarbrautar (svört lína) hönnuð af Vegagerðinni. Núverandi vegi verður breytt í aðalgötu í hverfinu (fjólublá lína).



9. mynd. Mögulegar tengingar Eyjafjarðarbrautar inn í hverfið. Til stendur að velja tvær þeirra.



10. mynd. Þjónustubyggingar eru dreifðar í hverfinu. Stórir punktar tákna almenna þjónustu og minni tákna sértæka þjónustu.



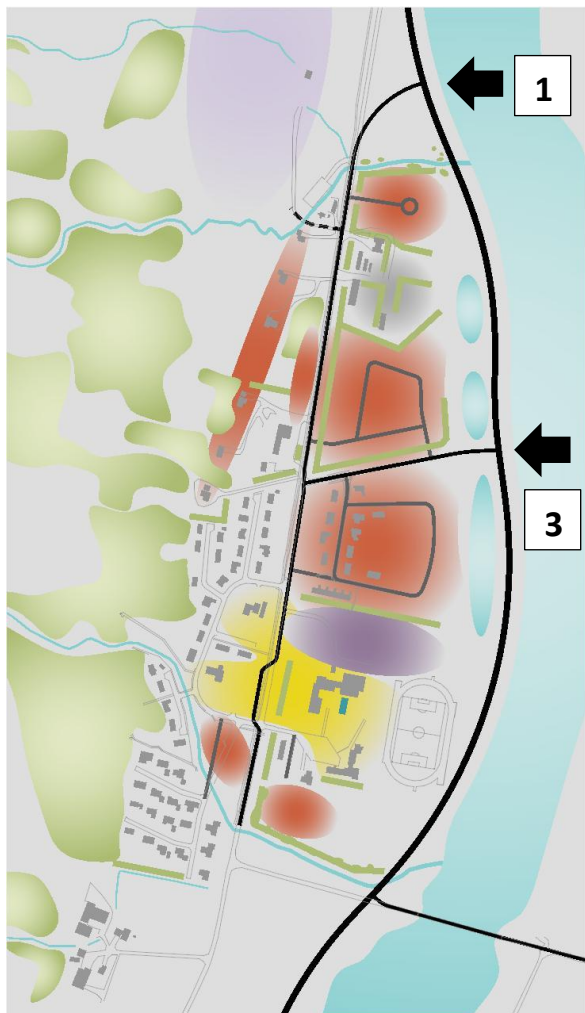
11. mynd. Þjónustubyggingar liggja eftir aðalgötunni og að nokkurs konar miðsvæði sem merkt er með gulu.

Vegagerðin fer fram á að ákveðnar verði að hámarki tvær vegtengingar inn í hverfið.

Í aðalskipulagi er lagt til að nýjar tengingar verði við norður og suðurenda hverfisins en þá er talin vera ákveðin hættu á gegnumakstri.

Í eldra aðalskipulagi var lagt til að vegtengingar yrðu þrjár, þ.e. við norður og suðurenda hverfisins og fyrir miðju (1, 3 og 5).

Til stendur að breyta ásýnd og umgjörð aðalgötunnar til að draga úr hraða og skapa bæjarmynd.



Dæmi A

Í dæmi A, sem var niðurstaða kostagreiningar skipulagsnefndar, mun nýrri vegtenging anna umferð úr norðri að jólahúsi, athafnasvæði á Grísará, framtíðar íbúum í Ölduhverfi og umferð íbúa til Akureyrar.

Syðri vegtengingin mun liggja inn í mitt íbúðarhverfið.



Dæmi B

Í dæmi B mun nýrri vegtenging anna umferð úr norðri að jólahúsi, athafnasvæði á Grísará, framtíðar íbúum í Ölduhverfi og umferð íbúa til Akureyrar.

Syðri vegtengingin mun anna umferð úr sveitinni og beina henni að miðsvæði hverfisins þar sem helsta þjónusta er að finna.

Að neðan eru lagðar fram nokkrar spurningar sem gætu hjálpað til við áframhaldandi skipulagsvinnu og mótun byggðar:

- Hverjir eru eftirsóknarverðir eiginleikar byggðarinnar? Er það:
 - Miðbær?
 - Torg?
 - Nálægð við skóla, sundlaug og íþróttahús?
 - Útivistarmöguleikar?
 - Annað?
- Er þörf á aukinni þjónustu í hverfinu? s.s. verslun? bændamarkaði?
- Þarf að leggja áherslu á fjölbreytt húsnæðiskerfi?
 - Félagslegar íbúðir?
 - Búsetakerfi?
 - Íbúðir fyrir 60 ára og eldri?
- Hvaða íbúðagerðir vantar á markaðinn? (á séreignamarkað eða leigumarkað?)
 - stór einbýlishús
 - lítil einbýlishús
 - raðhús
 - lítlar raðhúsaíbúðir
 - lítil fjölbýlishús með fjölbreyttum íbúðastærðum
 - lítil fjölbýlishús með smáíbúðum
- Hver er viðeigandi hámarkshæð húsa í hverfinu?
 - Fjórar hæðir s.s. lyftuhús með bílakjallara
 - Þrjár hæðir s.s. lyftuhús
 - Tvær hæðir s.s. fjórar íbúðir eða fleiri

5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Á sameiginlegum fundi sveitarstjórnar og skipulagsnefndar þann 19. maí 2020 var farið yfir drög að lýsingu. Ákveðið var að vinna lýsinguna áfram ásamt kynningarefni sem geri íbúum kleift að setja sig vel inn í efnið og til að fá viðbrögð þeirra við lýsingunni.

5.1 KYNNING LÝSINGAR OG SAMRÁÐ

Skv. 30. og 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing skipulagsáætlunar send umsagnaraðilum í upphafi verks. Jafnframt er óskað samráðs við Skipulagsstofnun um umfang og áherslur í umhverfismati skipulagsvinnunnar. Lýsingin verður auglýst í staðarblaði sem borið verður út á hvert heimili sveitarfélagsins eða með öðrum fullnægjandi hætti. Hún mun liggja frammi á skrifstofu sveitarfélagsins og verða aðgengileg á heimasíðu þess www.esveit.is.

Með framlagningu og kynningu lýsingar er óskað eftir því að umsagnaraðilar og almenningur leggi fram sjónarmið og ábendingar í upphafi verks, sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins.

Leitað verður samráðs og umsagna hjá eftirtöldum stofnunum/fyrirtækjum:

- Skipulagsstofnun
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Norðurorka
- Rarik
- Eigendur eftirtalinna landareigna:
 - Byttunes
 - Grísará 1, 2, 3 og 4
 - Hléberg
 - Hrafnagil
 - Kroppur
 - Skák
 - Slétta
 - Sveinsbær
 - Prastarlundur

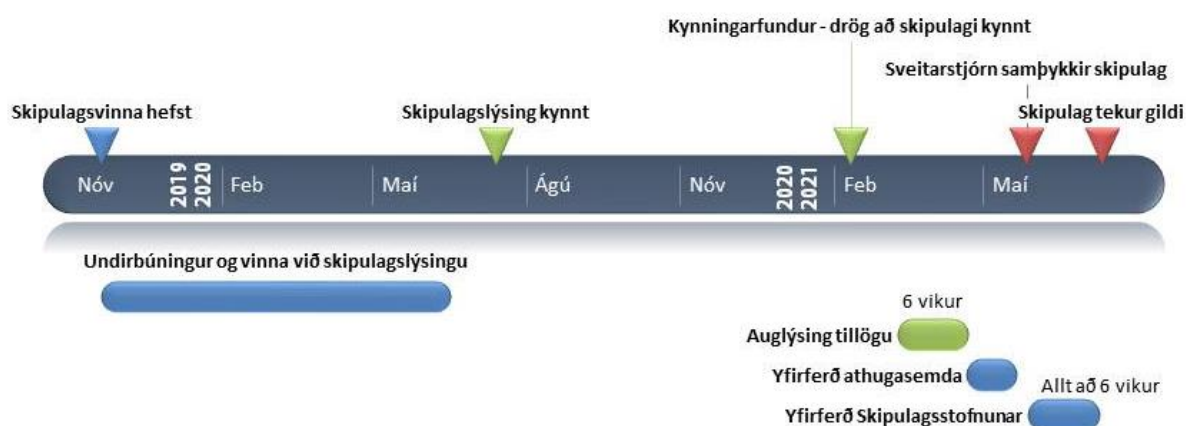
Að lokinni kynningu á skipulagslýsingu verða unnin drög að deiliskipulagi og breytingu á aðalskipulagi þar sem skipulagskostir verða metnir. Drög verða kynnt á opnum kynningar- og samráðsfundi.

Fullunnin deiliskipulagstillaga og tillaga að breytingu á aðalskipulagi verða síðan auglýst á landsvísu skv. 31. og 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur.

Að athugasemdafresti loknum mun skipulagsnefnd yfirfara athugasemdir sem kunna að berast. Gefi þær tilefni til meiriháttar breytinga á skipulagstillögunni skal hún auglýst að nýju.

Skipulagsnefnd gerir tillögu til sveitarstjórnar um afgreiðslu skipulagsins. Samþykkt skipulag verður sent Skipulagsstofnun til staðfestingar, sem birtir auglýsingu um gildistöku þess í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt skal afgreiðsla sveitarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla aðalskipulags verður í samræmi við 31. og 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og deiliskipulag í samræmi við 41. og 42. gr. fyrrgreindra laga.



5.2 ÁBENDINGAR, TILLÖGUR OG SJÓNARMÍÐ

Óskað er eftir ábendingum, tillögum og sjónarmiðum um fyrirhugaða skipulagsvinnu. Þær skulu vera skriflegar og sendar til:

Skipulags- og byggingarfulltrúa
Skólatröð 9, Hrafnagilshverfi
601 Akureyri
v/deiliskipulagslagslýsingar

eða í tölvupósti

sbe@sbe.is
v/deiliskipulagslagslýsingar

Tímafrestur er tilgreindur í auglýsingu. Tilgreina skal nafn, kennitölu og heimilisfang í innsendum gögnum.

6 HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Eyjafjarðarsveit, heimasíða www.esveit.is

Hagstofa Íslands, heimasíða www.hagstofa.is

Landsskipulag 2015-2026

Lög og reglugerðir

Svæðisskipulag 2012-2024

Vegagerðin, heimasíða www.vegagerdin.is

LANDSSKIPULAGSSTEFNA 2015-2026

Landsskipulagsstefnu er ætlað að stuðla að samræmingu í stefnumótun sveitarfélaga um landnotkun og nýtingu lands. Leiðarljós hennar snúa m.a. að hag heildarinnar og sjálfbærri þróun.

Eftirtalin atriði eru talin eiga við í skipulagi þessu:

3.1 Heildstætt búsetumynstur og jafnvægi í byggðapróun

Skipulag byggðar og þróun þéttbýlis stuðli að samkeppnishæfni og þoli samfélags í einstökum landshlutum og á landinu í heild.

3.2 Sjálfbært skipulag þéttbýlis

Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða með þéttri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýtttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

3.3 Gæði hins byggða umhverfis

Skipulag byggðar og bæjahönnun stuðli að gæðum í hinu byggða umhverfi og að yfirbragð og mælikvarði nýrrar byggðar falli að bæjarmynd viðkomandi staðar og sögulegri byggð. Jafnframt verði stuðlað að heilnæmu umhverfi sem veiti góð skilyrði til búsetu og möguleika til fjölbreyttrar útiveru.

Byggðamynstur tekur til ásýndar, yfirbragðs og fyrirkomulags byggðar og mótar daglegt umhverfi fólks. Byggðamynstur ræðst af þéttleika og blöndun byggðar og því hvernig gatnakerfi er útfært.

3.4 Samkeppnishæf samfélög og atvinnulíf

Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að samkeppnishæfni og eflingu samfélags og atvinnulífs.

3.5 Sjálfbærar samgöngur

Skipulag byggðar og landnotkunar feli í sér samþætta stefnu um byggð og samgöngur með áherslu á greiðar, öruggar og vistvænar samgöngur og fjölbreytta ferðamáta.

3.6 Trygg fjarskipti í sátt við umhverfið

Skipulag gefi kost á uppbyggingu fjarskiptamannvirkja til að tryggja örugg fjarskipti, um leið og gætt verði að umhverfisáhrifum.

3.7 Náttúruvá og loftslagsbreytingar

Við skipulag byggðar verði tekið tillit til náttúruvár og loftslagsbreytinga.

SVÆÐISSKIPULAG EYJAFJARÐAR 2012-2024

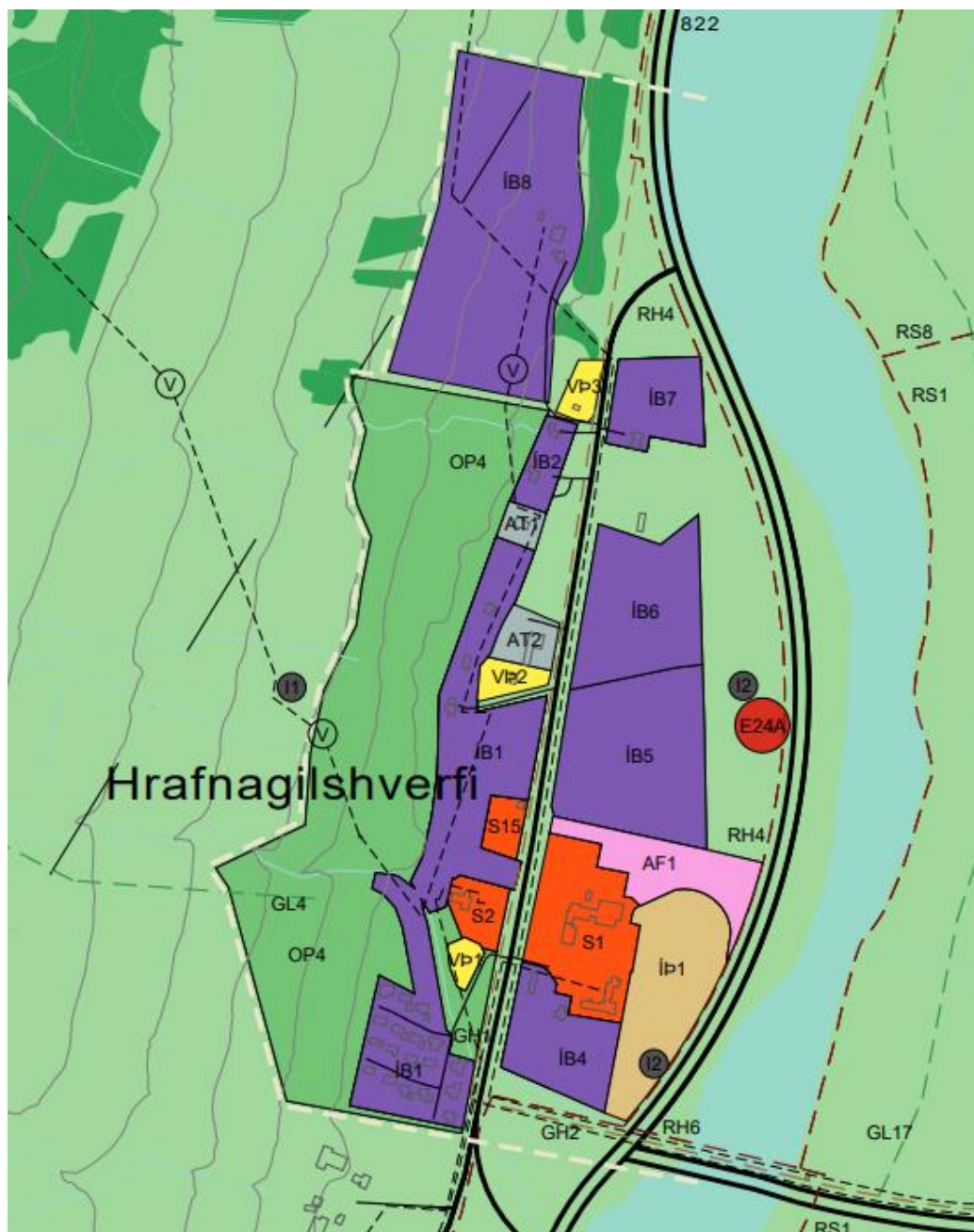
Í svæðisskipulagi Eyjafjarðar eru sett fram markmið og stefna um **byggðapróun og byggðamynstur**. Þ.e.:

- 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.
 - Leggja skal áherslu á hagkvæmt byggðamynstur sem dregur úr þörf fyrir bílaumferð og bætir forsendur fyrir almenningssamgöngur svo og gangandi og hjólandi vegfarendur.

- Taka skal mið af markmiðum um varðveislu góðs landbúnaðarlands við staðarval og skipulag byggðar.
- Íbúðarbyggð í dreifbýli, smábýli og búgarðabyggð, er háð skilgreiningu í aðalskipulagi viðkomandi sveitarfélags.

AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 tók gildi í mars 2019. Meðfylgjandi er úrklippa skipulagsupphráttar af Hrafnagilshverfi og samantekt helstu skilmála fyrir skilgreinda reiti á svæðinu. Innan svæðisins eru skilgreind íbúðarsvæði, athafnasvæði, iðnaðarsvæði, verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta, afþreyingar og ferðamannasvæði, íþróttasvæði og opin svæði.



12. mynd. Klippa úr sérupphrátt Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 af Hrafnagilshverfi.

ÍBÚÐARSVÆÐI (ÍB) KAFLI 4.2

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Þéttbýlis- og þjónustukjarni sveitarfélagsins er í Hrafnagilshverfi og stefnt er á að byggja og efla Hrafnagilshverfi enn frekar, m.a. með nægu framboði íbúðarlóða.
- Lögð er áhersla á umhverfiscænar lausnir í skipulagi, frágangi, gerð bygginga og þjónustu við byggðina.
- Veitur; neyslu- og heitavatn og þá sérstaklega frárennsli og hreinsun þess þarf að vera í samræmi við uppbyggingu íbúðarsvæðanna. Vegna frárennslis verði þessi mál leyst með uppsetningu rotþróa, þar sem því verður við komið, en ella verður að koma fyrir https://ja.is/static/ja360/ja360_skin/360-blankspot.pngviðurkenndum hreinsibúnaði sem gegnir sama hlutverki. Staðsetning og fyrirkomulag verði útfært í deiliskipulagi.
- Íbúðarhverfi verði skipulögð þannig að aðgangur að leiksvæði og/eða útivistarsvæði sé auðveldur og hugað sé að umferð hjólandi og gangandi vegfarenda.

...Með fyrirhugaðri færslu Eyjafjarðarbrautar vestri að bakka Eyjafjarðarár mun núverandi þjóðvegur verða safn- og húsagata innan hverfis og með því mun hverfið verða mun heilsteyptara en það er nú auk þess sem umferðaröryggi mun aukast með lækkun umferðarhraða í gegnum hverfið.

Í Hrafnagilshverfi er hefðbundið þéttbýli þar sem gert er ráð fyrir blandaðri húsagerð einbýlishúsa, parhúsa, raðhúsa og lítilla fjölbýlishúsa. Nánari skilmálar eru í deiliskipulagi hvers svæðis.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB1	Hrafnagilshverfi	8,2 ha	54	Svæði vestan þjóðveggar. Að mestu byggt.
ÍB2	Grísará	0,7 ha	5	Svæði úr landi Grísarár vestan þjóðveggar. Að mestu byggt.
ÍB4	Hrafnagilshverfi	2,2 ha	20-30	Svæði sunnan stjórnsýsluhúss og grunnskóla. Byggt að hluta.
ÍB5	Hrafnagilshverfi	4,9 ha	43	Svæði norðan grunnskóla og tjaldsvæðis. Byggt að hluta.
ÍB6	Grísará	3,6 ha	20-30	Svæði sunnan Garðyrkjustöðvarinnar Grísarár. Óbyggt.
ÍB7	Grísará/Kroppur	1,7 ha	9	Svæði í landi Grísarár og Kropps austan þjóðveggar. Óbyggt.
ÍB8	Ölduhverfi	10,0 ha	80-100	Svæði vestan þjóðveggar, blanda af fjölbýli og sérþýli. Óbyggt.

ATHAFNASVÆÐI (AT) KAFLI 5.1

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Á athafnasvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu er á mengun.
- Ekki eru heimilar íbúðir á athafnasvæðum. Þó er unnt að gera ráð fyrir íbúðum tengdum starfsemi fyrirtækja, svo sem húsvarðaríbúðum og starfsmannabústaði í samræmi við 25. gr. reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2002 m.s.br.
- Stefnt er á að finna nýtt athafnasvæði á skipulagstímabilinu þar sem m.a. verður mögulegt að hafa gámasvæði sveitarfélagsins.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
AT1	Grísará	0,3 ha	Trésmíðaverkstæði.
AT2	Hrafnagilshverfi.	0,7 ha	Dalbörg, húsnæði björgunarsveitar

IÐNAÐARSVÆÐI (I) KAFLI 5.2

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Gerð er krafa um góða umgengni almennt á iðnaðarsvæðum.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
I2	Sameiginlegar rotþrær	Hringtákn	Sameiginlegar rotþrær og/eða hreinsivirki.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA (VP) KAFLI 5.3

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi.
- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.
- Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
VP1	Hrafnagilshverfi	0,3 ha	Sunnan Laugarborgar, verslunar og þjónustustarfsemi fyrir þéttbýlið, óbyggt.
VP2	Hrafnagilshverfi	0,5 ha	Gistiheimili, svæðið er fullbyggt.
VP3	Hrafnagilshverfi	0,4 ha	Jólagarðurinn, svæðið er fullbyggt.

SAMFÉLAGSÞJÓNUSTA (S) KAFLI 5.4

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Efla skal þjónustu í Eyjafjarðarsveit og hlúa ber að þeim stofnunum sem fyrir eru.
- Auka ber starfsemi á sviði menntunar, menningar og félagsþjónustu í Eyjafjarðarsveit, m.a. til að laða fólk þangað.
- Núverandi skólasvæði verður áfram miðstöð allrar skólustarfsemi í sveitarfélaginu.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
S1	Hrafnagilshverfi	3,2 ha	Stjórnsýsluhús sveitarfélagsins, sundlaug, íþróttahús, Hrafnagilsskóli og mögulegur leikskóli.
S2	Hrafnagilshverfi	0,7 ha	Menningar- og ráðstefnuhúsið Laugarborg.
S15	Hrafnagilshverfi	0,5 ha	Leikskólinn Krummakot.

AFÞREYINGAR- OG FERÐAMANNASVÆÐI (AF) KAFLI 6.1

Almenn ákvæði sem geta átt við fyrirhugað deiliskipulag:

- Gert er ráð fyrir stækkun tjaldsvæðisins í Hrafnagilshverfi til austurs að veghelgunarsvæði Eyjafjarðarbrautar vestri, eftir færslu hennar að Eyjafjarðará.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
AF1	Hrafnagilshverfi	2,0 ha	Tjaldsvæði norðan Hrafnagilsskóla.

ÍPRÓTTASVÆÐI (ÍP) KAFLI 6.1

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
Íp1	Hrafnagilshverfi	3,5 ha	Núverandi ípróttasvæði austan Hrafnagilsskóla og stjórnsýslubýggingar sveitarfélagsins.

OPIN SVÆÐI (OP) KAFLI 6.5

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
OP4	Hrafnagilshverfi	22,0 ha	Útivistarsvæði ofan Hrafnagilshverfis.

SAMGÖNGUR

Vegir

Gert er ráð fyrir að Eyjafjarðarbraut vestri færast austur fyrir Hrafnagilshverfi og verði meðfram Eyjafjarðará. Færslan er frá Kroppi í norðri, inn fyrir Miðbraut og á árbakkanum allt suður fyrir Stokkahlaðir. Núverandi stofnbraut verður skilgreind sem húsagata í þéttbýli.

Færsla Eyjafjarðarbrautar vestri er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag og heilsu og öryggi en að sama skapi hefur núverandi ástand neikvæð áhrif á sömu umhverfisþætti. Þá eru sjónræn áhrif og áhrif á dýralíf talin óljós við færslu þjóðveggarins. Vegna þessa er sá kostur sem varð fyrir valinu í aðalskipulagi að færa Eyjafjarðarbraut vestri austur fyrir Hrafnagilshverfi að bakka Eyjafjarðará.

Reiðleiðir – héraðsleiðir (RH):

Tengingar milli bæja og fornar leiðir sem ekki þola mikla umferð. Yfirleitt aðeins gert ráð fyrir einstaklingsumferð. Heimilt er að vera með hross í taumi. Almennt er óheimilt að vera með hross í rekstri á héraðsleiðum, en sveitarstjórn getur ákveðið annað fyrirkomulag.

RH4: Frá Akureyri að Hrafnagilshverfi vestan Eyjafjarðarbrautar vestri (821).

RH6: Frá Hrafnagilshverfi að Melgerðismelum meðfram Eyjafjarðarbraut vestri (821).

Göngu- og hjólastígar (GH)

GH1: Göngu- og hjólastígur frá Akureyri að Hrafnagilshverfi vestan Eyjafjarðarbrautar vestri (821).

GH2: Göngu- og hjólastígur frá Hrafnagilshverfi til austurs meðfram Miðbraut (823) og þaðan meðfram Eyjafjarðarbraut eystri (829) að þjóðvegi nr. 1.

Gönguleið (GL)

GL4: Frá Reykú við Hrafnagilshverfi á fjallið Bónða (stikuð leið).

NÁMA

Efnisnáma E24A er utan skipulagssvæðis og er fyrirhuguð vegna færslu Eyjafjarðarbrautar vestri.

NÁTTÚRUVÁ

Flóðslétta Eyjafjarðarár er langstærsta flóðasvæði Eyjafjarðar. Flóðslétta Eyjafjarðarár nær með litlum halla allt að 17 km inn í Eyjafjarðarsveit, frá óshólmum árinna inn að Grund. Flóðahætta er á allri þessari sléttu, en ofar tekur við eldri framburðarslétta, Melgerðismelar. Þar ofan við hafa einnig orðið flóð í Eyjafjarðarará.

Flóðahætta veldur því að gæta verður aðhalds í uppbyggingu í Hrafnagilshverfi næst ánni. Að líkindum þurfa að koma til einhverjar flóðavarnir á svæðinu frá Miðbraut norður með ánni, þar sem íþróttavöllur og tjaldsvæði eru. Íbúðarbyggð þar norðan við þarf að takmarkast við ákveðna lágmarksfjarlægð frá Eyjafjarðarará og gera verður ráð fyrir að hækka þurfi land þar sem byggt verður. Í aðalskipulagstillögunni er gert ráð fyrir nýjum vegi frá Kroppi að Miðbraut, sem mun verða byggður út í Eyjafjarðarará með fyllingum.

DEILISKIPULAG

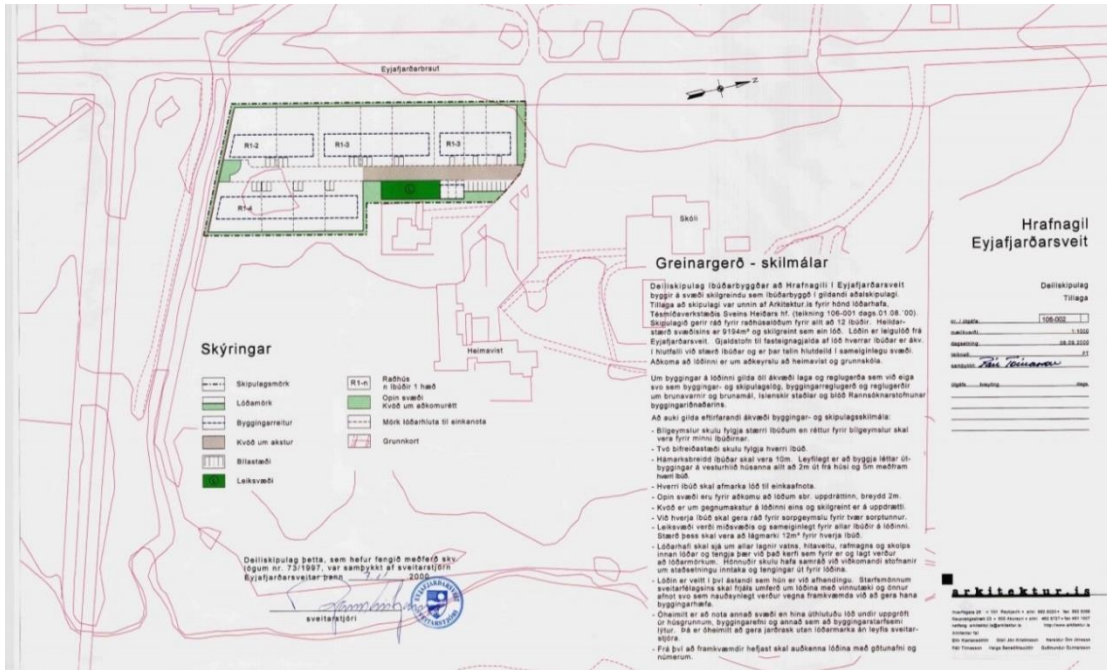
Eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir eru í gildi á skipulagssvæðinu. Þær munu falla úr gildi þegar nýtt deiliskipulag tekur við.

Að auki eru til drög að skipulagi íbúðarsvæðis í landi Kropps, Ölduhverfi (ÍB8 í aðalskipulagi). Þar er gert ráð fyrir 80-100 íbúðum, bæði í sérbýli og fjölbýli, á 10 ha svæði.



13. mynd. Gildandi deiliskipulög sýnd á loftmynd.

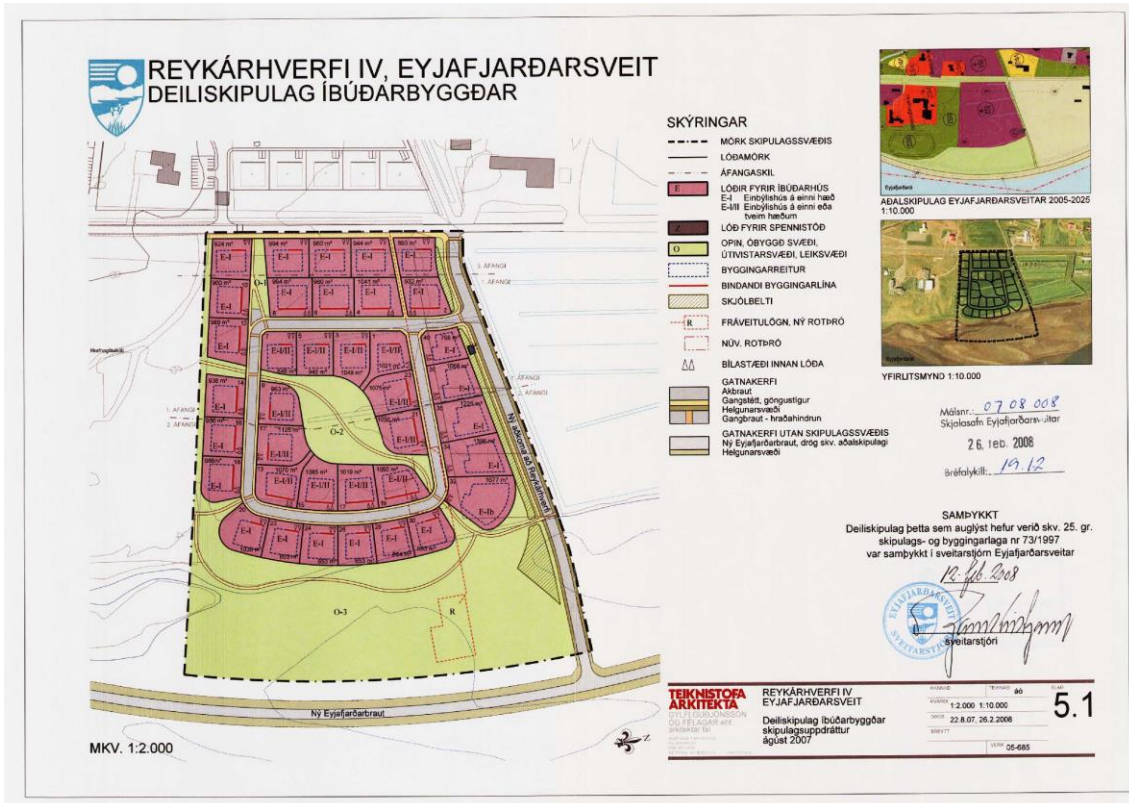
Deiliskipulag íbúðarbyggðar að Hrafnagili. Samþykkt árið 2000.



Deiliskipulag Reykárhverfis 2, íbúðarbyggð. Samþykkt árið 2003.



Deiliskipulag Hrafnagilshverfis (áður Reykárhverfis), 4. áfangi. Samþykkt árið 2008. Tvær breytingar hafa verið gerðar. Ein þar sem einbýlishúsalóðum er breytt í raðhúsalóðir og önnur þar sem bindandi byggingarlína er færð til að stækka innkeyslur.



Deiliskipulag landspílu úr landi Kropps. Samþykkt árið 2010.

