



Breyting á aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar og deiliskipulag Ölduhverfis

Verkefnislýsing aðalskipulagsbreytingar skv. 30. gr og deiliskipulags skv. 1. málsgrein
40. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

Júní 2021



1. Viðfangsefni – markmið.

Fyrirhugað deiliskipulagssvæði afmarkast af Eyjafjarðarbraut vestri til austurs, Jólagarðinum og Grísará til suðurs, jaðri skógræktar til vesturs og lækjarfarveg til norðurs.

Helstu viðfangsefni og markmið deiliskipulagsins verða eftirfarandi:

- Skipulagið verður fyrir lága og þétta byggð sem fellur vel að landi, samtals 212 íbúðir. Stefnt er að blöndun eins og tveggja hæða húsa, bæði einbýlishúsum, raðhúsum og minni fjölbýlishúsum; fjórbyli, sexbyli og áttbyli. Reiknað er með u.þ.b. 10 einbýlishúsum, u.þ.b. 60 raðhúsum og u.þ.b. 140 fjölbýlisíbúðum.
- Miðsvæðis er reiknað með rúmgóðu leiksvæði.
- Skipulagt verður einfalt og hagkvæmt gatna- og stígakerfi sem þjónar byggð á sem bestan og öruggastan máta. Gerð verður ný vegtenging við gömlu Eyjafjarðarbraut sem þjóna mun hverfinu.
- Deiliskipulagið sem unnið verður tekur til fyrsta áfanga uppbyggingar í landi Kropps sem telur u.þ.b. 50 íbúðir. Nýja byggðin er hluti þéttbýlis á Hrafnagili og að vegir og veitur verða samþættuð innviðum sem fyrir eru eftir fremsta megni.
- Unnið verður með umhverfisvænar og sjálfbærar lausnir í innviðum hverfisins.

2. Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 segir m.a.:

3 Meginmarkmið

3.1 Byggðamál

- Stefnt er að eflingu Eyjafjarðarsveitar á öllum sviðum og að sveitarfélagið sameini kosti dreifbýlis og þéttbýlis.
- Þéttbýlis- og þjónustukjarni sveitarfélagsins er í Hrafnagilshverfi og stefnt er á að byggja og efla Hrafnagilshverfi enn frekar, m.a. með nægu framboði íbúðarlóða.
- Fyrir utan Hrafnagilshverfi eru skipulögð svæði fyrir íbúðarbyggð að mestu á afmörkuðum svæðum nyrst í sveitarfélaginu, s.s. í Kaupangssveit ásamt svæðum á Staðarbyggð og í Kristnesi, þar sem lögð er áhersla á að íbúðarbyggð viðhaldist.
- Eyjafjarðarsveit er blandað samfélag sem þekkt á að verða fyrir umhverfisvæna landnýtingu og góð búsetuskilyrði.
- Áhersla er lögð á eflingu dreifbýlis sem góðs búsetukosts m.a. með verndun ræktarlands, bættum samgöngum, fjarskiptum og bættri almennri þjónustu.
- Lögð skal áhersla á að við skipulag og uppbyggingu verði tekið tillit til umhverfis og náttúru.
- Fjölgun íbúa í sveitarfélaginu verði ekki undir landsmeðaltali.

4 Stefnumörkun - byggð

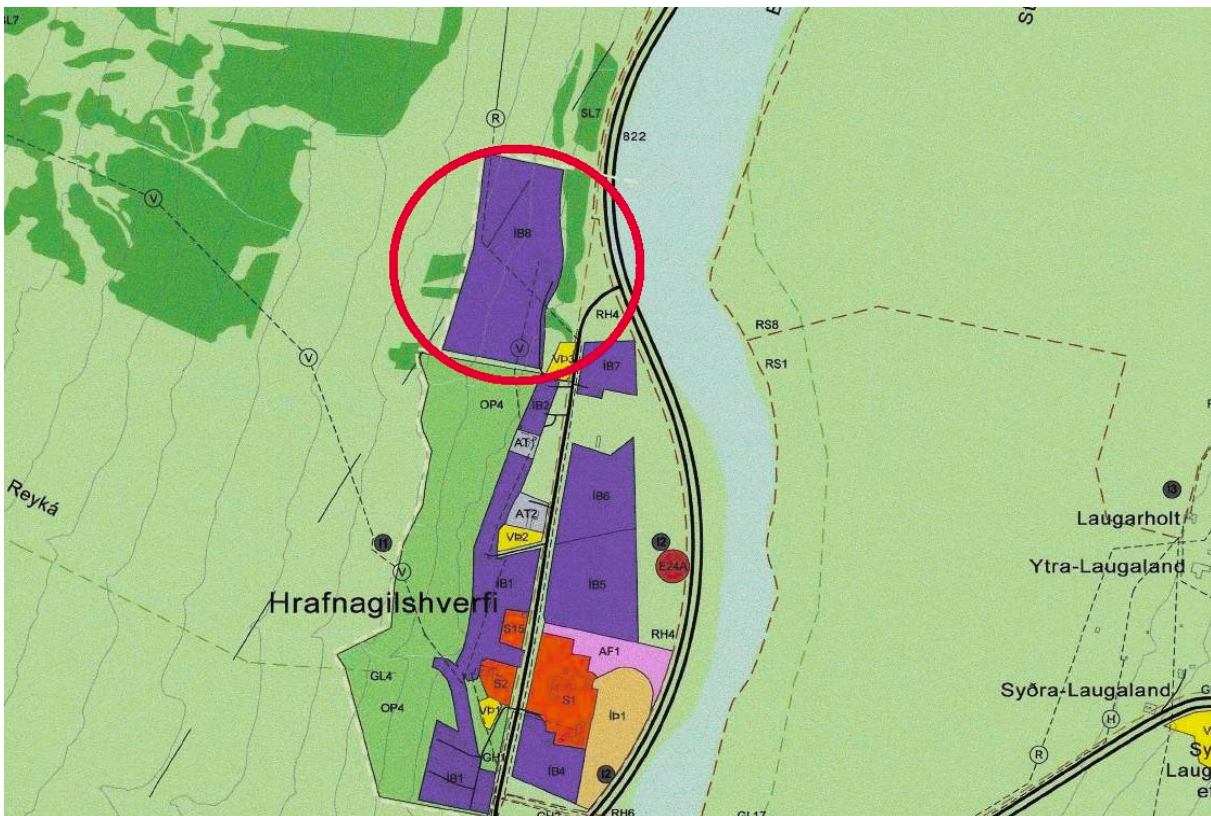
4.1 Þróun byggðar, þéttbýli

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2005-2025 (og í síðari breytingum) voru mörg og stór svæði skilgreind fyrir íbúðarbyggð í sveitarfélaginu. Skilgreind íbúðarsvæði voru í raun mun umfangsmeiri en raunhæft var að byggðust á skipulagstímabilinu m.t.t. mannfjöldaspár og breytts búsetufyrirkomulags í sveitarfélaginu. Vegna þess og þar sem umfang íbúðarsvæða í aðalskipulagi þarf að vera raunhæft m.t.t. uppbyggingar til loka skipulagstímabilsins er gert ráð fyrir að eitt mjög stórt íbúðarsvæði sem áður var gert ráð fyrir minnki verulega í endurskoðuðu aðalskipulagi. Íbúðarsvæði þetta er Ölduhverfi norðan Hrafnagilshverfis en þar var gert ráð fyrir 200 íbúðarhúsum á um 70 ha svæði, en eftir breytingu er þar gert ráð fyrir allt að 100 íbúðum í blandaðri byggð á um 10 ha svæði. Vegna þessa breytast mörk þéttbýliskjarnans Hrafnagilshverfis og minnkar skilgreindur þéttbýliskjarni því úr 150 ha í 90 ha.

4.2 Íbúðarsvæði

Almenn ákvæði vegna íbúðarsvæða:

- Tekið verði tillit til náttúrulegra aðstæðna og umhverfis við skipulag íbúðarsvæða og við hönnun húsa verði slíkra sjónarmiða einnig gætt.
- Lögð er áhersla á umhverfisvænar lausnir í skipulagi, frágangi, gerð bygginga og þjónustu við byggðina.
- Á íbúðarsvæðunum verði fyrst og fremst gert ráð fyrir einbýlishúsum eða litlum fjölbýlishúsum (par- og raðhúsum). Samræmis verði gætt varðandi heildarásýnd hvers svæðis fyrir sig. Einnig verði hugað að heildarsamræmi innan hverfanna.
- 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 viðurkenndum 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.



Mynd 1 – úr Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, með hring um væntanlegt deiliskipulagssvæði

3. Breyting á aðalskipulagi

Hámarks íbúðafjöldi á íbúðarsvæði ÍB8 breytist úr 80-100 í 212. Sett eru skipulagsákvæði um áfangaskiptingu uppbyggingar á svæðinu og tilgreind viðmið sem litið skal til þegar metið er hvort heimila skuli næsta áfanga í uppbyggingunni.

Markmið:

Markmið skipulagsbreytingarinnar er að móta stefnu um uppbyggingu íbúðarsvæðis sem nýtist til að mæta hluta eftirspurnar eftir íbúðarhúsnæði í Hrafnagilshverfi. Um árábil hefur mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðarhúsnæði í Hrafnagilshverfi og hefur þéttbýlið vaxið um að jafnaði 5 % á ári frá aldamótum. Ef vöxtur hverfisins heldur áfram með sama hætti er þörf á allt að 60 nýjum íbúðum á skipulagstímabili Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 og er fyrirséð er að byggingarheimildir á landi sveitarfélagsins innan þéttbýlismakra geti ekki mætt slíkri eftirspurn. Ef hraður vöxtur hverfisins verður viðvarandi til langs tíma má áætla að þörf geti verið á yfir 300 nýjum íbúðum fram til ársins 2050. Aukning á byggingarheimildum á svæði ÍB8 úr 80-100 íbúðum í 212 íbúðir stuðlar að því að tryggja framboð af byggingarlóðum til langs tíma lítið, auk þess sem þétting byggðar á svæðinu stuðlar að hagkvæmni í uppbyggingu og betri nýtinu landnáðis sbr. markmið sjálfbært skipulag þéttbýlis í kafla 3.2 í Landsskipulagsstefnu 2015-2026.

4. Umhverfi og aðstæður

Skipulagssvæðið sem er umhverfis íbúðarhúsin að Kroppi, er að mestu tún í jaðri skógræktar en óræktað land í brattri hlíð austan og neðan við túnin. Landið hallar allt til austurs.

Bæjarlækur Kropps rennur um mitt svæðið og er í aðalskipulagi reiknað með að hann haldi sér og greiðfært verði meðfram honum og nýrri byggð.



Mynd 2 – tillaga að fyrsta áfanga deiliskipulagsáætlunar



5. Skráningar og kannanir

Engar skráðar fornleifar eru á svæðinu en gera má ráð fyrir að áður óþekktar fornleifar geti komið í ljós við jarðrask vegna framkvæmda. Þetta á einkanlega við um svæði nálægt bæjarstæði Kropps. 13. grein Þjóðminjalaga nr.107/2001 fjallar um hvernig bregðast eigi við ef fornleifa verður vart við framkvæmdir. Samhliða vinnu við deiliskipulagið skal fornleifaskráning fyrir svæðið fara fram, ef Minjastofnun Íslands telur slíkt þurfa.

6. Umhverfisáhrif - Umhverfisskýrsla

Deiliskipulagið fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem deiliskipulagið mun ekki fela í sér framkvæmdir sem eru taldar upp í 1. viðauka sömu laga. Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum deiliskipulagsins á umhverfið í samræmi við 5.4 gr. skipulagsreglugerðar 90/2013.

7. Umferð

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar er miðað við að stofnbrautin Eyjafjarðarbraut vestri verði færð austur fyrir byggðina að ánni og núverandi vegur verði tengibraut innan hverfis. Aðkoma að svæðinu verður um nýjan veg sem lagður verður frá þessari tengibraut á móts við bæinn Kropp, mun norðar en núverandi tenging er. Núverandi heimkeyrslu að svæðinu verður breytt í stíg sem þó verður akfær og getur nýst sem varaleið frá svæðinu.

8. Aðliggjandi deiliskipulagsáætlanir

Ein staðfest deiliskipulagsáætlun liggur að deiliskipulagssvæðinu austan Eyjafjarðarbrautar vestri:

Landspilda úr landi Kropps – Norðurtröð samþykkt í Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar 12. janúar 2010.

Væntanlegt deiliskipulag mun ekki hafa áhrif á fyrirliggjandi deiliskipulagsáætlun.

9. Samráðsaðilar

Samráðsaðilar við skipulagsvinnuna eru fyrst og fremst eftirtaldir:

- Skipulagsstofnun
- Veitustofnanir
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit
- Minjastofnun
- Viðeigandi nefndir og deildir Eyjafjarðarsveitar

10. Tímasetningar

Reiknað er með að ferill skipulagsvinnunnar verði sem næst eftirfarandi tímaáætlun:

Júní 2021: Skipulagslýsing samþykkt í skipulagsnefnd og sveitarstjórn til kynningar.

Júní - ágúst 2021: Vinna við tillögu að deiliskipulagi.

September 2021: Breyting á aðalskipulagi og tillaga að deiliskipulagi samþykkt í skipulagsnefnd og sveitarstjórn til kynningar.

Október - nóvember 2021: Lögbundið auglýsingar- og kynningarferli.

