

Íbúðarsvæði í landi Bjarkar

Eyjafjarðarsveit

Íbúðarhús

SKIPULAGSLÝSING

08.01.2021



EFNISYFIRLIT

1	YFIRLIT	3
1.1	SKIPULAGSSVÆÐIÐ	3
2	FORSENDUR	4
2.1	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	4
2.2	VEGIR.....	5
2.3	FORNMINJAR.....	6
3	VIÐFANGSEFNI	6
4	ÁHRIFAMAT	6
5	KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI	7
5.1	UMSAGNARADILAR.....	8
6	ÁBENDINGAR, TILLÖGUR OG SJÓNARMÍÐ	8

1 YFIRLIT

Eigendur landspildu úr landi Bjarkar hafa fengið leyfi til að deiliskipuleggja spildu sína. Til stendur að leggja aðkomuveg og skilgreina byggingarreiti fyrir tvö íbúðarhús og bílskúra, gestahús og gróðurhús ofarlega á túninu. Einnig er fyrirhuguð skógrækt á spildunni.

Skipulagslýsing þessi er sett fram og kynnt í upphafi verks í samræmi við 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.

1.1 SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Landspildan sem um ræðir er í landi Bjarkar neðan Eyjafjarðarbrautar eystri (nr. 829). Á svæðinu er tún og óræktað land, samtals skráð um 6,2 ha að stærð. Svæðið er í 20-60 m.y.s. með um 15% landhalla.

Skipulagssvæðið er bæði skilgreint sem íbúðarsvæði og landbúnaðarland í aðalskipulagi.

Landið var tekið úr landbúnaðarlotum þann 29. desember 2006.



Mynd 1. Skipulagssvæðið er merkt með rauðu.

2 FORSENDUR

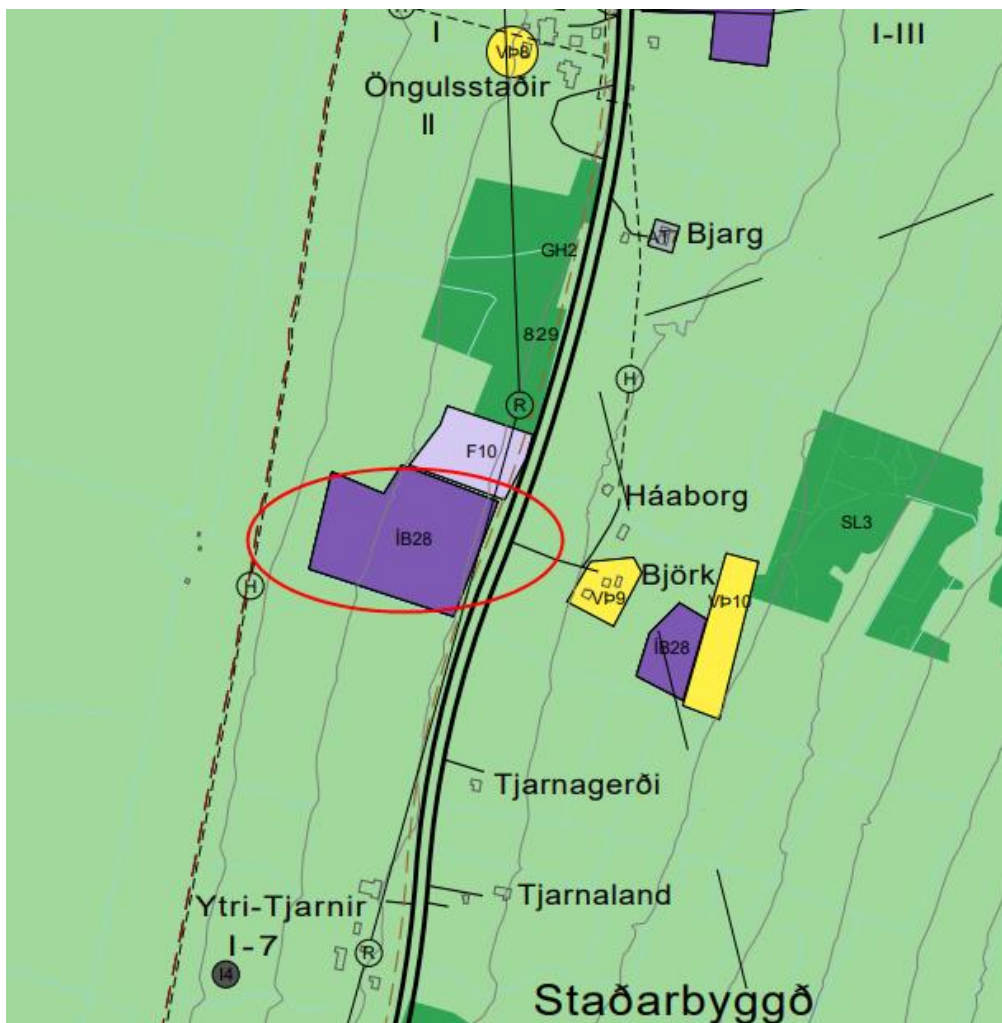
2.1 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 er svæði ÍB28 tvískipt, ofan og neðan vegar, samtals 5,5 ha. Heimilt er að byggja fjórar íbúðir á reitunum.

Um er að ræða svæðið neðan vegar og fyrirhugað er að byggja þar tvær íbúðir.

Skilmálar aðalskipulags:

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
ÍB28	Björk	5,5 ha	4	Tvö svæði beggja vegna þjóðvegjar. Óbyggt.



Klippa úr aðalskipulagsuppdætti Eyjafjarðarsveitar 2018-2030.

Úr kafla 4.2:

Almenn ákvæði gilda um íbúðarsvæði í Eyjafjarðarsveit. Eftirtalin atriði eiga við svæði ÍB28:

- 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.

- 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.
- Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýjum íbúðarsvæðum á afmörkuðum stöðum. Þannig er leitast við að stýra þróuninni og takmarka hugsanlega hagsmunaárekstra milli ólíkrar starfsemi og landnotkunar. Samt sem áður er við því að búast að einhverra áhrifa af búrekstri gæti með einhverjum hætti á íbúðarsvæðunum, s.s. vegna óhjákvæmilegrar lyktar vegna áburðarnotkunar og búfjárhalds og umferðar landbúnaðartækja og annarra vinnuvéla.
- Uppbygging íbúðarsvæða skal vera í samræmi við samþykkt deiliskipulag.

Eftirfarandi **sérákvæði** gilda fyrir Staðarbyggð:

- Á öllum svæðunum er gert ráð fyrir mun meiri fjölbreytileika lóða heldur en almennt gerist í þéttbýli.
- Einkenni þéttingarinnar verði þyrpingar takmarkaðs fjölda húsa (klasar) í stað samfellds þéttbýlis.
- Sameiginlegt með þessum íbúðarsvæðum er að tengsl við skógrækt og annan gróður verði ríkuleg og skulu skógarreitir afmarka íbúðarsvæðin.
- Skipulag opinna svæða og ræktun verði á vegum framkvæmdaaðila í samræmi við nánari skilgreiningu í deiliskipulagi.
- Á þessum svæðum verði fjarlægð á milli byggingarreita eigi minni en 15 m. Fjarlægðir byggingarreita, á milli svæða, verði að lágmarki 50 m.
- Svæðin verði tengd með gönguleiðum eftir því sem aðstæður leyfa og þörf er talin á.

Úr kafla 4.4:

Eftirfarandi atriði úr kaflanum *Byggingar, staðsetningar og lágmarksfjarlægðir* sem eiga við eru:

- Nýbyggingar skulu vera að lágmarki í 35 m fjarlægð frá landamerkjum.
- Fjarlægð á milli svæða fyrir frístundabyggð og íbúðarbyggð skal vera að lágmarki 150 m.¹
- Innan hvers svæðis fyrir frístundabyggð og íbúðarbyggð skulu vera að lágmarki 15 m milli byggingarreita.

2.2 VEGIR

Eyjafjarðarbraut eystri (nr. 829) er stofnvegur í eigu og umsjá Vegagerðarinnar. Veghelgunarsvæði hans eru 30 m frá miðlínu vegar til beggja átta. Ekki má staðsetja byggingar, leiðslur, auglýsingaspjöld, skurði eða önnur mannvirki, föstu eða laus innan þess, sbr. 1 mgr. 32. gr. vegalaga nr. 80/2007.

Árdagsumferð um veginn eru 465 bílar.

¹ Á fundi skipulagsnefndar þann 23. nóvember 2020 var beiðni um leyfi til deiliskipulagsgerðar samþykkt og tekið fram að krafa um 150 m lágmarksfjarlægð frá frístundabyggð eigi ekki við enda voru samliggjandi íbúðar- og frístundabyggð skilgreind í aðalskipulagi áður en viðaukinn tók gildi. Stefnt er að því að samt sem áður verði að lágmarki 150 m á milli núverandi frístundahúss, Signýjarstaða, norðan skipulagssvæðis og fyrirhugaðra íbúðarhúsa.

Í kafla um samgöngur við gerð deiliskipulags í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, gr. 5.3.2.5. segir: „*Utan þéttbýlis skal ekki staðsetja íbúðir eða frístundahús nær stofn- og tengivegum en 100 m og ekki nær öðrum þjóðvegum eða almennum vegum en 50 m eins og þeir eru skilgreindir í aðalskipulagi...*“.

2.3 FORNMINJAR

Minjavörður Norðurlands eystra, Sædís Gunnarsdóttir, hefur skoðað svæðið og mun skrifa umsögn við tillögu að deiliskipulagi.

3 VIÐFANGSEFNI

Á skipulagssvæðinu er ætlunin að koma fyrir tveimur íbúðarhúsum með aðskildum bílskúrum, gestahúsi og gróðurhúsi. Einnig er fyrirhuguð skógrækt á spildunni.

Í forsendum eru tilgreindar ákveðnar takmarkanir sem snúa að fjarlægð bygginga frá landamerkjum, frístundahúsi og þjóðvegi. Á skipulagssvæðinu er sniðið þröngt að fyrirhuguðum byggingum skv. fyrrgreindum forsendum. Í skipulagsvinnunni verður leitast eftir því að fá undanþágu frá skipulagsreglugerð vegna landhalla og verði byggingarreitir þá nær vegi en 100 m.



4 ÁHRIFAMAT

Ekki eru áformaðar framkvæmdir innan skipulagssvæðisins sem líklegar eru til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif sbr. lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000. Deiliskipulagið fellur því ekki undir lög um umhverfismat áætlana.

Hins vegar verður gerð grein fyrir áhrifum áætlunarinnar og einstakra stefnumiðum hennar á umhverfið í samræmi við 5 mgr. 12. gr. laga nr. 123/2010.

Það á t.d. við um áhrif af aðkomuvegi og byggingum á valda umhverfisþætti s.s. vistkerfi, efnahag og atvinnulíf, íbúapróun, byggð og efnisleg verðmæti og menningarminjar.

Verða áhrifin metin sem jákvæð, neikvæð, engin eða óviss.

5 KYNNING, SAMRÁÐ OG SKIPULAGSFERLI

Deiliskipulagið verður unnið fyrir landeigendur og í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu.

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður lýsing skipulagsáætlunar send Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum í upphafi verks. 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.

Í framhaldi verða unnin drög að skipulagi sem kynnt verða á heimasíðu sveitarfélagsins.

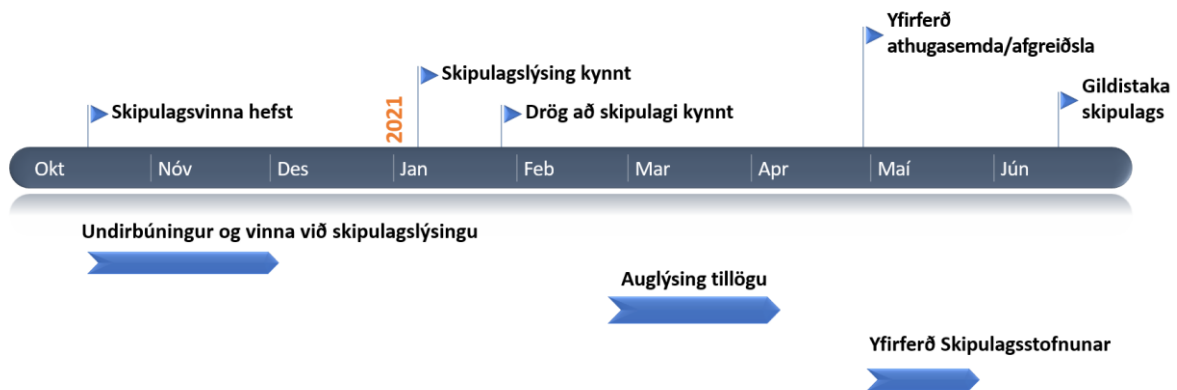
Fullunnin skipulagstillaga verður síðan auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá verður gefinn kostur á athugasemdum í a.m.k. sex vikur.

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 yfirferðar. Jafnframt skal afgreiðsla sveitarstjórnar send þeim sem athugasemdir gerðu.

Sveitarstjórn birtir auglýsingu um samþykkt deiliskipulag í B-deild Stjórnartíðinda.

Auglýsing, samþykkt og afgreiðsla verður í samræmi við 41. og 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



5.1 UMSAGNARADILAR

- Skipulagsstofnun
- Norðurorka
- RARIK
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin
- Næstu nágrannar:
 - Signýjarstaðir, frístundalóð
 - Herðubreið
 - Háaborg
 - Björk
 - Tjarnargerði

6 ÁBENDINGAR, TILLÖGUR OG SJÓNARMÍÐ

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

Skipulags- og byggingarfulltrúa
Skólatróð 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.