



Eyjafjarðarsveit

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

DEILISKIPULAG HRAFNAGILSHVERFIS

Eyjafjarðarsveit

Íbúðarsvæði, þjónusta og athafnasvæði

GREINARGERÐ - TILLAGA

05.04.2022.



Efnisyfirlit

1	Viðfangsefni og áherslur.....	4
1.1	Yfirlit	4
1.2	Skipulagssvæðið	4
1.3	Markmið og viðfangsefni.....	5
1.4	Áherslur skipulagsnefndar.....	5
2	Deiliskipulag.....	6
2.1	Yfirlit	6
2.2	Gildandi deiliskipulag, breytt staða	9
2.3	Almennar gæðakröfur	9
2.4	Almenn ákvæði.....	9
2.4.1	Nýtingarhlutfall, nýting lóða.....	9
2.4.2	Mæliblöð	9
2.4.3	Aðaluppdrættir.....	9
2.4.4	Vinnu- og sérteikningar	10
2.5	Aðrir skilmálar	10
2.6	Byggingarreitir	10
2.7	Íbúðarsvæði.....	10
2.7.1	Sorpgeymslur.....	11
2.7.2	Íbúðafjöldi.....	11
2.7.3	Einbýlishús (E).....	12
2.7.4	Raðhús (R).....	12
2.7.5	Fjölbýlishús (F)	13
2.7.6	Frágangur lóða.....	14
2.7.7	Lóðamörk sem falla úr gildi	14
2.8	Samfélagsþjónusta (S)	15
2.8.1	Leikskóli	15
2.8.2	Skóli	15
2.8.3	Íþróttahús.....	15
2.8.4	Íbúðir aldraðra.....	16
2.8.5	Tjaldsvæði.....	16
2.8.6	Markaðstorg	16
2.9	Atvinnusvæði.....	17
2.9.1	Athafnalóðir (A-II).....	17
2.9.2	Verslun og þjónusta (VP)	17
2.10	Umferðarsvæði.....	18
2.10.1	Gatnakerfi.....	18
2.10.2	Bílastæði	18
2.10.3	Stígakerfi.....	19
2.10.4	Umferðaröryggi	19

2.10.5	Hjólaumferð.....	19
2.10.6	Hraðhleðslustöð	19
2.11	Opin svæði.....	19
2.11.1	Gróður	19
2.12	Veitur.....	19
2.12.1	Rafveita.....	19
2.12.2	Fráveita.....	19
2.12.3	Hitaveita og neysluvatn	20
2.12.4	Fjarskipti	20
2.13	Blágrænar lausnir	20
2.14	Grenndargámar	22
2.15	Síðari skipulagsáfangar	22
3	Umhverfismatsskýrsla	23
4	Kynning og auglýsing	24
4.1	Lýsing	24
4.2	Drög að deiliskipulagi (tillaga á vinnslustigi)	24
4.3	Kynningarfundir	24
4.4	Umsagnaraðilar	24
4.5	Auglýsing	24
4.6	Afgreiðsla athugasemda	24
4.7	Breytingar eftir auglýsingu	25
5	Afgreiðsla og gildistaka.....	26
6	Viðaukar - forsendur.....	27
6.1	Saga byggðar	27
6.2	Staðhættir.....	29
6.3	Fornminjar	29
6.4	Byggðapróun	29
6.5	Vegir og umferð.....	30
6.6	Eignarhald á landi	31
6.7	Hugmyndasamkeppni um útivistarsvæði ofan Hrafnagilshverfis.....	32
6.8	Skipulagslýsing.....	32
6.9	Tengsl við aðrar áætlanir	32
6.9.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	32
6.9.2	Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024.....	33
6.9.3	Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030	33
6.9.4	Deiliskipulag.....	38
6.10	Greining á núverandi byggð	41

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. Skipulag þetta felur í sér stefnu um mótun byggðarinnar og samræmingu gildandi deiliskipulagsáætlana.

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 er stefnt að því að byggja og efla hverfið m.a. með nægu framboði íbúðarlóða fyrir fjölbreyttar íbúðargerðir.

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

Skipulagslýsing var kynnt á opnum fundi þann 24. júní 2020 í mötuneyti Hrafnagilsskóla sbr. 3. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og send umsagnaraðilum samhliða.

Deiliskipulagið og breytt aðalskipulag verða auglýst samhliða.

1.2 Skipulagssvæðið

Skipulagssvæðið nær til skilgreinds þéttbýlis skv. aðalskipulagi, að Ölduhverfi undanskildu, og er 67 ha að flatarmáli. Afmörkun til austurs miðast við veghelgunarsvæði fyrirhugaðrar Eyjafjarðarbrautar vestri.



Mynd 1 Skipulagssvæðið merkt á loftmynd frá 2018.

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:

- vegtengingar 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
- Að gera ráð fyrir íbúðum 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.

2 Deiliskipulag

Í þessum kafla er gerð grein fyrir meginatriðum skipulagsins. Í framhaldi er kaflaskipt umfjöllun um hverja landnotkun og settir fram almennir skilmálar og sérákvæði þar sem það á við.

Forsendur er að finna í 6. kafla undir viðaukum.

Deiliskipulagið er unnið af Teiknistofu arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar.

Skipulagsgögn samanstanda af greinargerð þessari, skipulagsupprætti dags. 05.04.2022 og skýringarupprætti dags. 05.04.2022.

2.1 Yfirlit

Eyjafjarðarbraut vestri verður flutt austur fyrir þorpið tengist því með tveimur tengingum þ.e. norðan við Sveinsbæ annars vegar og norðan Bakktraðar hins vegar.

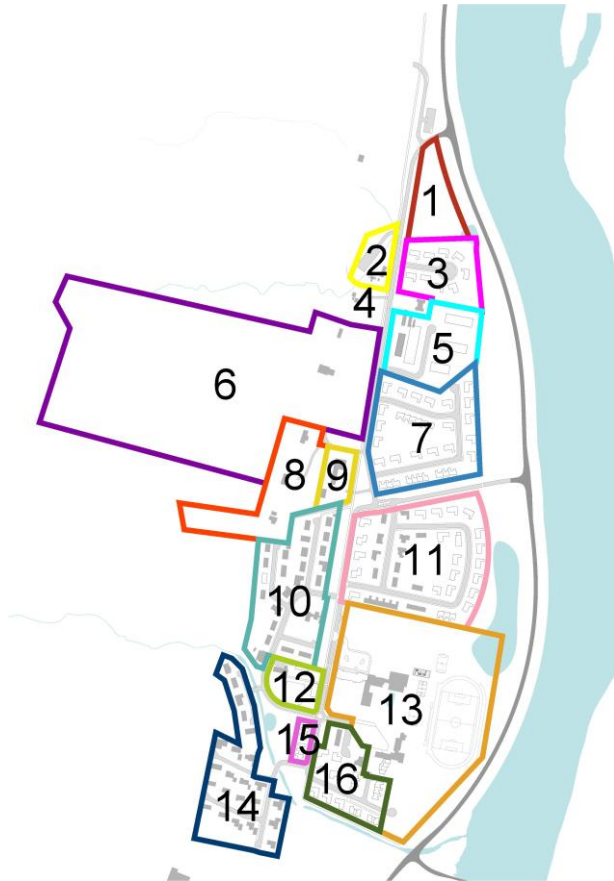
Íbúðarbyggð verður lágrest, fyrst og fremst einnar hæðar einbýlis- og raðhús en einnig gert ráð fyrir tveggja hæða fjölbýlishúsum.

Miðsvæðið verður undirstrikað með verslunar- og þjónustubyggingu milli Laugarborgar og skólabygginga.

Áhersla er lögð á gróðursæla byggð og hæga bílaumferð.

Þrjú svæði eru afmörkuð sem síðari skipulagsáfangar. Deiliskipulag þeirra verður unnið sem breyting á deiliskipulagi þessu og hluti samfellds skipulags Hrafnagils. Kynna skal skipulagslýsingu í upphafi hvers hinna síðari skipulagsáfanga þótt þess sé ekki krafist í skipulagslögum þegar um breytingu á deiliskipulagi er að ræða. Skipulagslýsing verður upphaf samráðs við íbúa og aðra hagsmunaaðila um útfærslu nýrra skipulagsáfanga.

Skipulagssvæðinu hefur verið skipt í 16 reiti til að auðvelda umfjöllun.

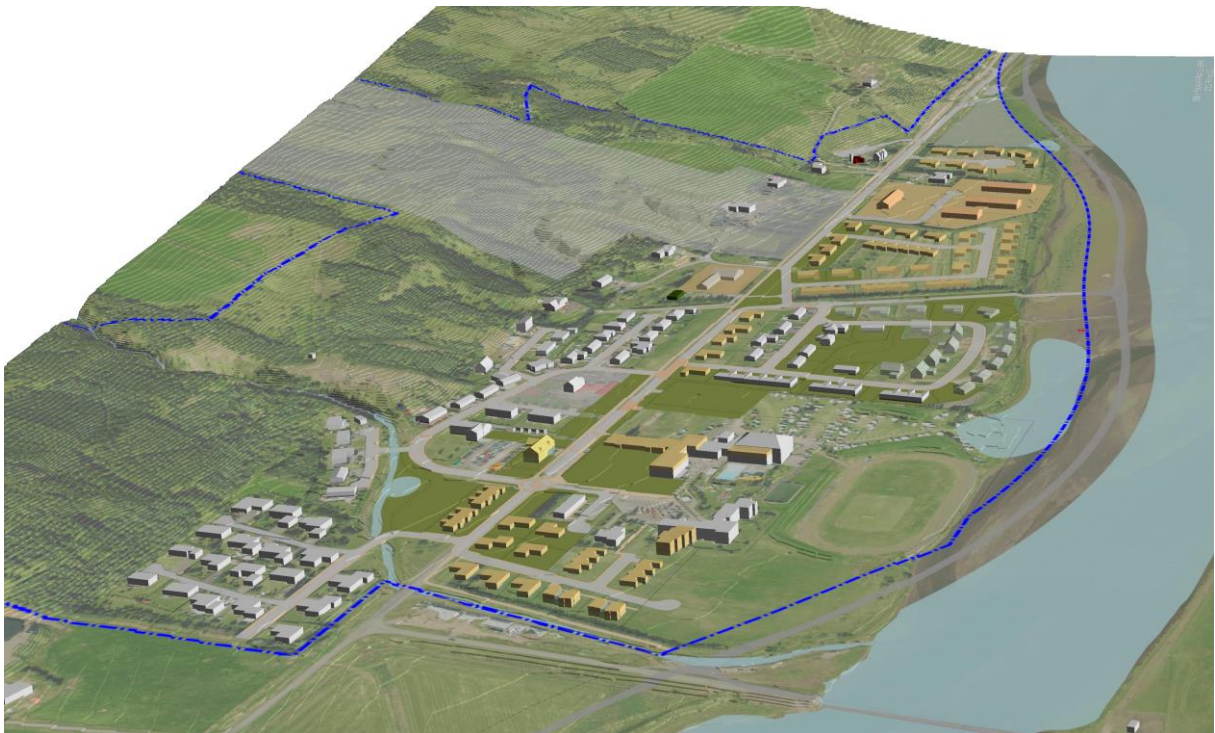


Mynd 2 Númer reita í skipulaginu.

- 1) Byttunes, verslunar- og þjónustusvæði – skipulagt síðar.
- 2) Sveinsbær, verslun og þjónusta – óbreytt. Tillaga gerð að nýjum lóðarmörkum.
- 3) Norðurtröð. Deiliskipulag í gildi – óbreytt skipulag, 9 einbýlishús.
- 4) Grísará 2, lóðarmörk skilgreind í samræmi við stærð fasteignaskrár. Slétta, tillaga gerð að nýjum lóðarmörkum.
- 5) Athafnasvæði í landi Grísarár – 4 athafnalóðir.
- 6) Grísará – skipulagt síðar.
- 7) Nýtt íbúðarsvæði – 19 einbýlishúsalóðir og 4 raðhúsalóðir með 15-20 íbúðum.
- 8) Skák, Prastalundur og Hléberg – breytt aðkoma að Hlébergi.
- 9) Íslandsbærinn og Dalborg – breytt aðkoma að Íslandsbænum.
- 10) Laugartröð, Hjallatröð, Sunnutröð og Meltröð. Deiliskipulag í gildi. Óbreytt. Ein óbyggð einbýlishúsalóð.
- 11) Bakkatröð. Deiliskipulag í gildi. Breytingar:
 - gata opnuð til vesturs
 - 5 einbýlishúsalóðum við aðalgötu breytt lítillaga
 - Stígur milli Bakkatraðar 2 og 4 felldur inn í lóð B2.
- 12) Miðsvæði, Laugarborg – markaðstorg, byggingarreitir fyrir verslun og þjónustu, grenndargámar, hleðsla rafmagnsbíla.
- 13) Skólasvæði, Hrafnagilsskóli, leikskóli og sveitarstjórnarskrifstofur – gert ráð fyrir þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara samtengdum skrifstofubyggingu og stækkun skóla sem efri hæðar á núverandi byggingu. Eins er mögulegt að byggja ofaná núverandi íþróttamiðstöð að hluta.
- 14) Ártröð, Vallatröð og Brekkutröð – óbreytt.
- 15) Nýtt íbúðarsvæði – tvær raðhúsalóðir með 6 íbúðum.
- 16) Íbúðarsvæði. Deiliskipulag í gildi á hluta svæðisins. 7 einbýlishús, 2 raðhúsalóðir með 6 íbúðum og 2 fjórbylislóðir með 8 íbúðum.



Mynd 3 Einfalt vinnumódel af fullbyggðu skipulagssvæði. Séð úr norðaustri. Grá hús eru núverandi byggingar. Gul og rauðleit hús eru fyrirhugaðar byggingar. Gráu reitirnir koma til skipulags síðar.



Mynd 4 Einfalt vinnumódel af fullbyggðu skipulagssvæði. Séð úr suðaustri. Grá hús eru núverandi byggingar. Gul og rauðleit hús eru fyrirhugaðar byggingar. Gráu reitirnir koma til skipulags síðar.

2.2 Gildandi deiliskipulag, breytt staða

Eftirtaldar deiliskipulagsáætlanir munu falla úr gildi og verða hluti nýs deiliskipulags Hrafnagils. Heimildir og ákvæði eru óbreytt nema annað sé tekið sérstaklega fram.

- Deiliskipulag íbúðarbyggðar að Hrafnagili. Samþykkt árið 2000.
- Deiliskipulag Reykárhverfis 2, íbúðarbyggð. Samþykkt árið 2003.
- Deiliskipulag Hrafnagilshverfis (áður Reykárhverfis), 4. áfangi. Samþykkt árið 2008. Fimm síðari breytingar.
- Deiliskipulag landspildu úr landi Kropps. Samþykkt árið 2010.
- Deiliskipulag skólalóðar. Samþykkt 26.08.2021.

2.3 Almennar gæðakröfur

Lögð er áhersla á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis hvað snertir **innri gerð, form og útlit**. Stefnt er að því að byggingar á svæðinu geti talist góð, nútímaleg byggingarlist þar sem saman fara sjónarmið um **hagkvæmni, notagildi og gæði**. Hús skulu felld að landi, uppgefnum lóðahæðum og taka mið af staðháttum á hverjum stað.

Skipulags- og byggingarfulltrúi skal meta þessa þætti sérstaklega við umfjöllun og afgreiðslu aðaluppdráttar og getur hafnað umsókn teljist hún ekki uppfylla almennar og sjálfagðar kröfur að þessu leyti þó svo að viðkomandi hönnun uppfylli tæknilegar og mælanlegar kröfur reglugerða og skilmála að öðru leyti. Komi upp ágreiningur eða vafaatriði við afgreiðslu getur skipulags- og byggingarfulltrúi leitað álits skipulagsnefndar eða fagmanna við mat á þessum þáttum hönnunarinnar.

2.4 Almenn ákvæði

2.4.1 Nýtingarhlutfall, nýting lóða

Nýting lóða er skilgreind með hámarks grunnflatarmáli og/eða hámarksbyggingarmagni.

Tilgreindur er fjöldi íbúða á hverri lóð. Á einbýlishúsalóðum og hverjum lóðarhluta rað- og parhúsa má einungis vera ein íbúð. Ef gerð er aukaíbúð („kynslóðaíbúð“) skal hún vera hluti meginíbúðarinnar og er óheimilt að skilja hana frá aðaleigninni sem sjálfstæða eign.

Hver lóð með byggingarreit er merkt með einkennisstöfum sem tákna húsgerð og hæðafjölda á skipulagsuppdrætti. Rómverskar tölur tákna hæðafjölda.

2.4.2 Mæliblöð

Mæliblöð sýna lagnir, stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti húsa, bindandi byggingarlínur og kvaðir ef einhverjar eru.

Á mæliblöðum eru sýndar hæðir við lóðamörk og leiðsögukótar, þ.e. leiðbeinandi hæðarkótar gólfs jarðhæðar eða 1. hæðar. Í vissum tilvikum geta hæðarkótar verið bindandi vegna frárennslislagna. Gefin er upp hámarkshæð byggingar yfir leiðsögukóta, lega vatns- og frárennslislagna og inntakshliðar fyrir rafmagn og heitt vatn.

2.4.3 Aðaluppdrættir

Aðaluppdrættir skulu vera í samræmi við meginmarkmið deiliskipulagsins, skilmála þess, mæliblöð svo og byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem við eiga.

Leggja skal inn til samþykktar byggingarfulltrúa heildaruppdrætti af öllum fyrirhuguðum mannvirkjum á viðkomandi lóð. Leitast er við að láta byggingar á hverri lóð mynda samhengi eða heild. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Æskilegt er að samtengd hús séu hönnuð af sama aðila og skulu þau lögð fyrir byggingarfulltrúa sem ein heild.

Á aðaluppdrætti skal rita efnis- og áferðarlýsingu þar sem viðkomandi mannvirkjum er lýst s.s. burðarvirkjum, ytri frágangi og efnis- og litavali. Samræmi skal vera í ytri efnisáferð og yfirbragði mannvirkja á sömu lóð.

Skjólveggi og girðingar skal sýna og skilgreina á aðaluppdráttum auk staðsetningar og útlits sorpgeymsla.

Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lóðarhönnun, núverandi og fyrirhugaðri landhæð lóðar og helstu hæðarkótum. Lóðarhæðir á lóðamörkum skulu sýndar á sniðum og útlitsmyndum eftir því sem við á. Stærðir skulu tilgreindar í skráningartöflu sem skila skal á rafrænu formi.. Að öðru leyti vísast til kafla 4.3 í byggingarreglugerð (nr. 112/2012 m.s.br.).

2.4.4 Vinnu- og sérteikningar

Sérteikningum skal skila með undirskrift hönnunarstjóra til byggingarfulltrúa til áritunar sbr. grein 4.1.2. í byggingarreglugerð.

2.5 Aðrir skilmálar

Skipulags- og byggingarfulltrúi setur sérstaka skilmála um úthlutun lóða, tengingar við veitukerfi, ástand lóða við veitingu, jarðrask og uppgröft, merkingu lóða, gerð bílastæða, greiðslur vegna nýtingar almennra bílastæða utan lóða svo og tímamörk fyrir framlagningu teikninga, framvindu byggingarframkvæmda og frágang lóða. Slíkir skilmálar eru ekki hluti deiliskipulagsins þannig að breytingar á þeim krefjast ekki breytingar á deiliskipulagi.

2.6 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru skilgreindir á deiliskipulagsuppdrætti og málsettir á mæliblaði. Hús skulu standa innan byggingarreits. Þó mega þakbrúnir ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit.

Byggingarreitir og minnsta fjarlægð þeirra frá lóðamörkum miðast að jafnaði við steinsteypt hús. Fjarlægð húsa frá lóðamörkum skal taka mið af gr. 9.7.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 út frá byggingarefni og frágangi útveggja og þaks. Timburhús verður því ekki byggt jafn nálægt lóðamörkum og byggingarreitur sýnir nema gerður verði eldvarnarveggur á þeirri hlið. Þess skal gætt við hönnun allra húsagerða að stórum útsýnisgluggum verði ekki komið fyrir á göflum þar sem lágmarksfjarlægð er að lóðamörkum og næsta húsi.

Leyfilegt er að fara með einstaka byggingarhluta, t.d. tröppur eða skyggni, út fyrir byggingarreit, þó þannig að það uppfylli ákvæði um lágmarksfjarlægðir reglugerðar í næstsa hús.

Húsformið skal fylgja eða snerta bindandi byggingarlínu/-horn.

Húsdýpt skal vera hófleg. Breidd byggingarreita gefur svigrúm fyrir stöllum, inndregnar svalir og útbyggingar. Tilgangur ákvæðisins er að tryggja góða dagsbirtu í öllum íbúðum.

Miðað er við að meginform húss og stefna þess (t.d. mænissstefna) verði samsíða götu nema þar sem ákvæði um stefnu eru sýnd á uppdrætti. Frávik skulu rökstudd.

2.7 Íbúðarsvæði

Ný hús skulu snúa framhliðum að götu (sbr. bindandi byggingarlínur). Ekki er heimilt að girða af framhliðar húsa með girðingu hærrí en 110 cm.

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um form og útlit bygginga umfram almennar gæðakröfur í kafla 2.2. og ákvæði um húsaæðir og meginform þar sem það á við. Gefin er upp hámarkshæð (mænishæð) byggingar yfir leiðsögukóta gólfplötu. Leiðsögukóti verður tilgreindur á mæliblaði. Hann verður ákvarðaður eftir áætlaðri hæðarsetningu lands og lóðamarka, að jafnaði um 20-30 cm yfir landhæð.

Gert er ráð fyrir að dvalarsvæði við íbúðir verði afmarkað t.d. með lögun bygginga til að mynda skjól og draga úr beinni innsýn. Dvalarsvæði skulu snúa í sólarátt.

Endanlegar flatarmálstölur og málsetningar koma fram á mæliblaði og hæðarsetning húsa og lóða kemur fram á hæðarblaði

2.7.1 Sorpgeymslur

Gera skal ráð fyrir sorphirslu fyrir tvö sorpílát fyrir hverja íbúð í sérbýlishúsum. Aðgangur að sorpílátum skal vera auðveldur og greiður en þess jafnframt gætt að sorpílát verði ekki áberandi. Gera skal grein fyrir sorpílátum og hugsanlegum mannvirkjum þeirra vegna á aðaluppdráttum.

2.7.2 Íbúðafjöldi

Í skipulaginu er gert ráð fyrir 88-93 nýjum íbúðum.

Reitur		Einbýlishús	Raðhúsaíbúðir	Fjölbýlishúsaíbúðir	Samtals
3	Norðurtröð	9			9
7	Íbúðarsvæði á Grísarárspildu	19	14-20		34-39
10	Laugartröð, Hjallatröð, Sunnutröð og Meltröð	1			1
11	Gata D / Bakkatröð	5			5
13	Skólasvæði			12	12
15	Íbúðarsvæði við árbakka		6		
16	Íbúðarsvæði sunnan skólasvæðis	7	6	8	21
	Samtals	41	27-32	20	88-93

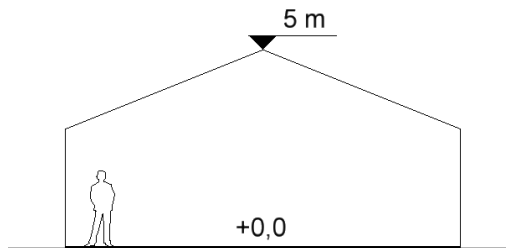
2.7.3 Einbýlishús (E)

E-I

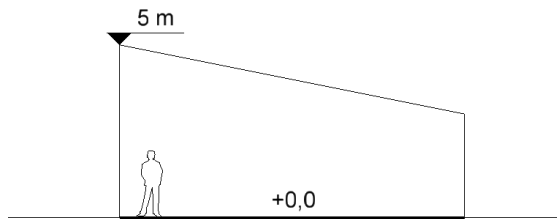
Einnar hæðar einbýlishús með möguleika á bílgeymslu.

Hámarks vegg-og mænishæð er 5 m.

Hámarksbyggingamagn er 300 m².



Mynd 5 Dæmi um byggingu með 5 m mænishæð en lægri vegg hæð.



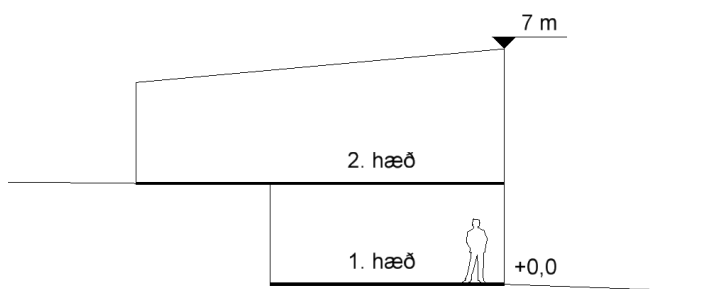
Mynd 6 Dæmi um hús með 5 m vegg hæð og einhalla þak.

E-II

Tveggja hæða einbýlishús með möguleika á innbyggðri bílgeymslu.

Hámarks vegg-og mænishæð er 7 m.

Hámarksstærð húss og bílgeymslu er 280 m².



Mynd 7 Dæmi um hús með 7 m vegg hæð og einhalla þaki.

2.7.4 Raðhús (R)

Einnar hæðar raðhús með möguleika á bílgeymslu.

Hámarks vegg-og mænishæð er 5 m.

Íbúðarstærðir skulu vera á bilinu 80-150 m² með eða án bílskúrs.

Við hverja íbúð skulu vera tvö bílastæði.

Mælst er til þess að íbúðir á hverri lóð séu mis stórar t.a.m. endaíbúðir verði stærri en þær sem eru fyrir miðju. Þannig næst meiri fjölbreytni íbúðaframboðs.

Íbúðafjöldi

Tilgreindur er fjöldi íbúða á hverri lóð og hver íbúð afmörkuð með lóðarhluta. Lóðarhöfum gefst ákveðið svigrúm við ákvörðun um íbúðafjölda. Á uppdrætti má sjá lágmarks- og hámarksfjölda íbúða á hverri lóð.

Við gatnaframkvæmdir miðast fjöldi heimtauga við tilgreindan fjölda sérafnotahluta eins og það er sýnt í skipulaginu. Vilji lóðarhafi fjölga/fækka íbúðum í samræmi við gefið svigrúm eftir að heimtaugar hafa verið lagðar ber lóðarhafinn allan kostnað við breytingar.

Sérafnotahluti lóðar

Á deiliskipulagsuppdrætti miðast afmörkun sérafnotahluta við jafnstórar íbúðir á hverjum lóðarhluta. Ekki er þörf á breytingu á deiliskipulagi ef:

- færa þarf mörk lóðarhluta þannig að íbúðir verði mis stórar.
- fjölga/fækka þarf lóðarhlutum sé fjöldi íbúða í samræmi við uppgefið svigrúm í skipulaginu.

Skipting raðhúsalóða í lóðarhluta einstakra eigna skal tilgreind á aðaluppdráttum og í lóðarsamningi.

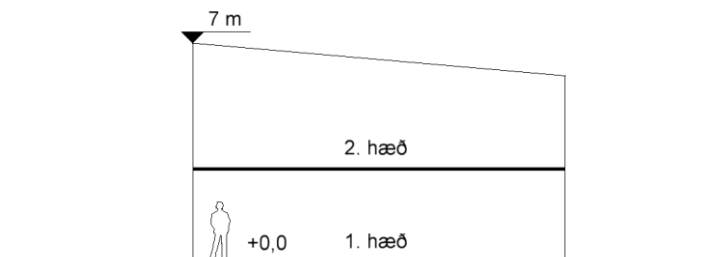
Sameiginlegur afnotahluti lóðar

Á raðhúsalóðum er afmarkaður sameiginlegur afnotahluti á skipulagsuppdrætti þar sem það á við. Honum er ætlað að tryggja öllum aðgang að baklóðum sínum frá götu eða opnu svæði. Þetta á því ekki við þar sem opið land liggur að baklóðum. Gera skal grein fyrir afnotahlutum á aðaluppdráttum.

2.7.5 Fjölbýlishús (F)

Fjögurra íbúða fjölbýlishús á tveimur hæðum.

Hámarks vegg-og mænishæð er 7 m.



Mynd 8 Dæmi um hús með veggshæð 7 m og einhalla þaki.

Stigar í fjölbýlishúsum skulu vera innandyrá.

Gert er ráð fyrir fjórum íbúðum í hverju húsi, tveimur á hvorri hæð, og lagt er til að íbúðir verði mis stórar.

Allar íbúðir skulu hafa útsvæði, svalir eða verönd, sem snýr vel við sól og veitir skjól fyrir vindi og innsýn. Útsvæði skal annað hvort vera í innskoti í útvegg eða með skjólvegg og þak skal vera yfir svölum efri hæða.

Gera skal grein fyrir sorpgeymslum og aðkomu að þeim hvort sem þær eru innbyggðar í byggingu eða sem sorpskýli.

Ekki er heimilt að vera með stök smáhýsi á lóðinni. Köld geymslurými skulu vera hluti af húsaönnun. Þau skulu þannig staðsett að:

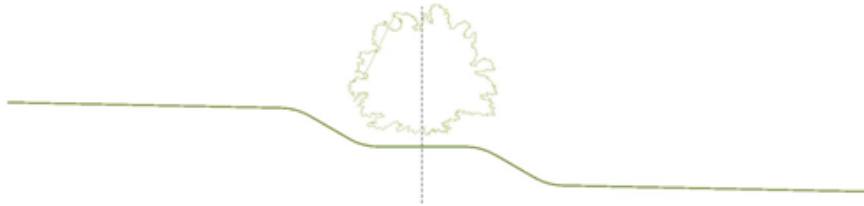
- þau skyggi ekki á anddyri húsa

- skerði ekki dvalarsvæði
- standi ekki á móti útsýnisgluggum og skerði útsýni, hvorki úr íbúðum eða aðliggjandi íbúðum
- séu a.m.k. 4 m frá lóðarmörkum

2.7.6 Frágangur lóða

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Landhæð á lóðarmörkum skal vera samkvæmt uppgefnum hæðarkótum á mæliblöðum. Miðað er við að lóðarhæð á lóðarmörkum fylgi beinni línu milli hæðarkóta. Sú landhæð skal ná að lágmarki 1 m inn á hvora lóð samliggjandi lóða nema lóðarhafar geri með sér skriflegt samkomulag um aðra landhæð. Í þessu felst að óheimilt er að hafa jarðvegsfláa að lóðarmörkum.



Mynd 9 Uppgefin landhæð skal vera á lóðarmörkum. Sú landhæð skal að lágmarki ná 1 m inn á hvora lóð. Mögulegt er að hækka/lækka lóð að vild innan hennar.

Leitast skal við að nýta þá náttúrulegu kosti sem fyrir eru á lóðum. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi eða grjóti út fyrir lóðarmörk.

Lóðarhafar skulu ganga frá bílastæðum með bundnu slitlagi.

Mælt er með því að byggingar verði mótaðar með skjólmyndun í huga og skjólveggir verði hluti húsa hönnunar. Þannig verði reynt að minnka þörf fyrir uppsetningu umfangsmikilla skjólgirðinga síðar. Girðingar á lóðarmörkum skulu vera samþykktar af báðum lóðarhöfum.

Vísað er til ákvæða í kafla 7.2 byggingarreglugerðar vegna frágangs trjáa og runna, sérstaklega gr. 7.2.2. en þar segir: „Ekki má planta hávöxnum trjátegundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjáls skal taka tillit til skuggavarps á viðkomandi lóð og nágrannalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.“

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur skv. mæliblaði.

2.7.7 Lóðarmörk sem falla úr gildi

Við Laugartröð 3 hafa lóðarmörk verið aðlöguð að núverandi lóðarfrágangi. Bæði ný og eldri lóðarmörk eru sýnd á uppdrætti.

Í gildandi skipulagi Bakkatraðar var gert ráð fyrir göngustíg á milli hús 2 og 4. Nú er gert ráð fyrir göngustíg norðan við Bakkatröð 2 og því ekki ástæða til að hafa stíg einnig á milli húsa. Svæðið sem áður var ætlað fyrir göngustíg verður því hluti af lóð Bakkatraðar 2.

2.8 Samfélagsþjónusta (S)

2.8.1 Leikskóli

Frágangur leiksvæða skal vera í samræmi við þroska barna á hverju skólastigi og vera vettvangur til að örva skynfæri og efla félagsþroska. Leiksvæði leikskóla skal vera afgirt.

Aðkoma og bílastæði

Aðkoma að leikskóla verður um Eyjafjarðarbraut vestri, til stendur að breyta henni í húsagötu. Gert er ráð fyrir 60 bílastæðum á lóð 1 við leikskóla. Þar af þremur fyrir hreyfihamlaða.

Gata D - 9

S-II

Gert er ráð fyrir tveggja hæða leikskólabyggingu að hámarki 2.400 m² að grunnflatarmáli og 10 m á hæð. Skal útlit og áferð falla vel að samtengdum byggingum.

Gróðurhús

G-I

Heimilt er að reisa allt að 150 m² gróðurhús. Hámarkshæð er 5 m. Húsið getur tengst hita og rafmagni.

2.8.2 Skóli

Skólatröð 1

S-II

Heimilt er að byggja ofaná núverandi skólabyggingu aðra hæð. Heildarflatarmál byggingar verði að hámarki 4.500 m², tvær hæðir auk kjallara. Hámarkshæð frá gólfkóta jarðhæðar er 10 m.

2.8.3 Íþróttahús

Skólatröð 3 og 5

S-II

Heimilt er að byggja ofaná núverandi íþróttamiðstöð að hluta. Heildarflatarmál byggingar verði að hámarki 3.500 m², tvær hæðir auk kjallara. Hámarkshæð frá gólfkóta jarðhæðar er 12 m.

Aðkoma og bílastæði

Á bílastæðalóð í Skólatröð eru 38 sameiginleg bílastæði. Þar af er eitt fyrir hreyfihamlaða, auk sleppistæðis fyrir skólabíl.



Mynd 10 Framtíðarsýn skóla- og íþróttasvæðisins er frekari stækkun til norðurs. Nægt rými er fyrir íþróttahús samtengt núverandi íþróttahúsi og aðra skólaálmu norður úr núverandi skóla. Ekki er tímabært að setja þessar byggingar á skipulag og verður landið nýtt áfram fyrir tjaldsvæði þangað til önnur nýting verður ákveðin.

2.8.4 Íbúðir aldraðra

Íbúðir sem hentugar eru fyrir aldraða verða sambyggðar sveitarstjórnarskrifstofum í viðbyggingu til suðurs.

Gert er ráð fyrir tólf íbúðum samtals á þremur hæðum.

Aðkoma er um götu E úr suðri og gert er ráð fyrir 1 bílastæði pr. íbúð. Gestastæði geta verið á almennu bílastæðunum við sveitarstjórnarskrifstofur og skal útbúa göngustíg þar á milli.

2.8.5 Tjaldsvæði

Áfram verður gert ráð fyrir tjaldsvæði á núverandi stað þangað til að því kemur að landið verði nýtt fyrir skóla- og íþróttamannvirki.

2.8.6 Markaðstorg

Við Laugarborg er merktur byggingarreitur fyrir yfirbyggða bása við markaðstorgið. Þar er heimilt að reisa léttu byggingu allt að 3 m á hæð.

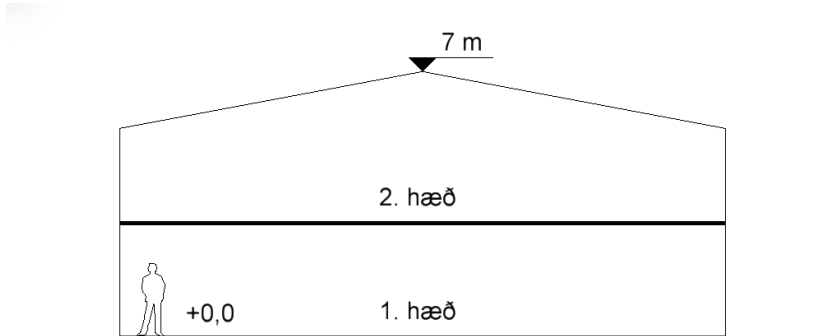
2.9 Atvinnusvæði

Möguleikar til atvinnuuppbyggingar verða til staðar í formi verslunar og þjónustu og á athafnasvæði.

2.9.1 Athafnalóðir (A-II)

Atvinnuhúsnæði á einni til tveimur hæðum.

Hámarks vegg-og mænishæð er 7 m.



Mynd 11 Dæmi um atvinnuhúsnæði á tveimur hæðum með 7 m mænishæð.

Á svæðinu verði heimilt að starfrækja hreinlega atvinnustarfsemi, þar með talið skrifstofur, framleiðslustarfsemi og nærþjónustu. Starfsemi á svæðinu skal ekki valda mengun eða ónæði. Það á við loft-, lyktar-, hávaða- og sjónmengun, auk óeðlilega mikillar umferðar að/frá svæðinu.

Gera skal ráð fyrir að lóðir verði afgirtar svo mörk verði skýr en ekki „fljótandi“.

Farið verður fram á snyrtilegan frágang lóða og góða ásýnd. Skulu lóðarhafar gera grein fyrir skipulagi lóðarinnar á sérstökum lóðaruppdrætti samhliða umsókn um byggingarleyfi eða -heimild. Svæðið er ekki ætlað til geymslu bíla, vinnutækja eða lausamuna. Tækjabúnaður og efni sem notaður er í daglegri starfsemi lóðarhafa skal öllu jöfnu geymt innanhúss utan vinnutíma, en ef þess er ekki kostur skal skilgreina sérstakt geymslusvæði á lóðaruppdrætti sem lagður er fyrir byggingarfulltrúa til samþykktar. Ef ásýnd slíks svæðis telst til lýta fyrir umhverfið skal reist lokuð girðing af viðeigandi hæð umhverfis svæðið til að draga úr sjónrænum áhrifum þess.

Yfirborð lóða skal vera frágengið með bundnu yfirborði.

Æskilegt er að gera ráð fyrir gróðri til þess að bæta yfirbragð og umhverfisgæði.

Ljósmengun af svæðinu skal stillt í hóf eftir fremsta megni. Lýsing umfram hefðbundna götulýsingu á svæðinu skal almennt vera slökkt milli kl. 21-07.

Hávaði af völdum atvinnustarfsemi telst að jafnaði ekki ásættanlegur milli kl. 21-07.

Almenn fráveita frá húsum á svæðinu skal tengjast fráveitukerfi Hrafnagilshverfis eða sjálfstæðri hreinsunarstöð af sömu gæðum.

Koma skal upp viðeigandi mengunarvarnabúnaði þar sem unnið er með olíu, fitu eða spilliefni. Afla skal umsagnar Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra vegna umsókna um byggingarleyfi eða -heimild á svæðinu.

2.9.2 Verslun og þjónusta (VP)

Við Laugarborg er gert ráð fyrir verslun og þjónustu í reisulegu tveggja hæða húsi með risi.

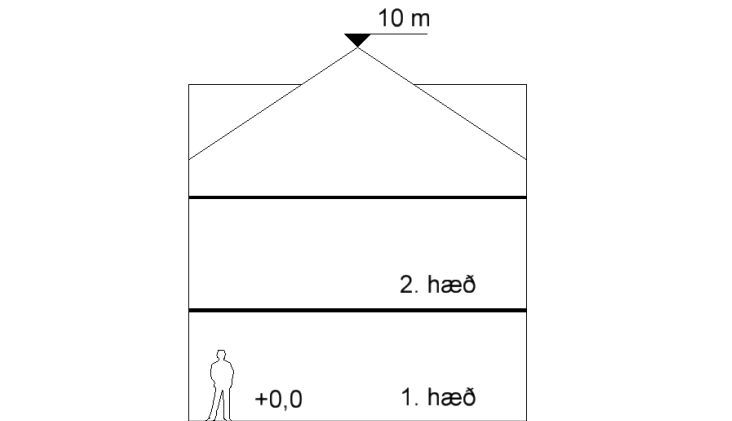
Hámarks mænishæð eru 10 m.

Staða byggingar er þannig að hún mun verða kennileiti í hverfinu. Framhlið hennar skal vera til norðurs, á móti þeim sem koma inn í hverfið, þó inngangar geti verið á öllum hliðum.

Bygging skal mynda skjólsælt dvalarsvæði undir suðurvegg.

Mögulegt er að bjóða uppá mörg lítil rými fyrir verslanir, þjónustu og skrifstofur.

Bílastæði skulu samnýtt með stæðum við Laugarborg.



Mynd 12 Dæmi um tveggja hæða hús með risi og kvistum og 10 m mænishæð.

2.10 Umferðarsvæði

2.10.1 Gatnakerfi

Með breyttri legu Eyjafjarðarbrautar vestri út fyrir þéttbýlið breytist núverandi þjóðvegur í safngötu/húsagötu, sem verður aðalgata hverfisins.

Tengingar inn í hverfið verða tvær, þ.e. að norðanverðu að Jólagarðinum/Sveinsbæ og Ölduhverfi (gata A) og fyrir miðju hverfi norðan Bakkatraðar (gata D). Áætla má að umferð sem beinist að miðsvæðinu, þ.e. skóla og íþróttamiðstöð muni fara um aðalgötuna (götu D) en umferð að Jólagarðinum um götu A.

Bakkatröð verður opnuð inn á aðalgötuna (götu D) að sunnanverðu.

Settur er hlykkur á aðalgötuna norðan aðkomuleiðar D til þess að draga úr hraða bílaumferðar og gegnumakstri. Gatnamót við götu D og Bakkatröð eru útfærð sem hraðadempanði hlið inn í þorpið.

Gert er ráð fyrir litlu hringtorgi við gatnamót Skólatraðar, Laugartraðar, götu D og götu E. Hringtorgið er yfirkeyranlegt svo rútur geti athafnað sig.

2.10.2 Bílastæði

Meðfram götu D eru samsíða bílastæði í götu. Þau geta hentað til að þjónusta leikskólann eða verslun og þjónustu í nýrri byggingu við Laugarborg.

Svokölluð viðburðabílastæði eru merkt á uppdrátt. Þau eru 90 talsins og dreifast á fimm svæði:

- Í Laugartröð er hægt að leggja samsíða í götu á löngum kafla.
- Yfirborð á torgi framan við Laugarborg og verslunarhúsnæði skal vera þannig að það nýtist sem bílastæði við ákveðin tilefni.
- Opin svæði við Laugartröð og Skólatröð skulu vera undirbyggð en með grænu yfirborði og geta því nýst sem bílastæði.

2.10.3 Stígakerfi

Aðalgöngustígur liggur í gegnum hverfið vestan aðalgötunnar. Samhliða honum er grænn ás með götutrjám og gróðurþyrpingum.

Gangstéttar eru meðfram öllum nýjum húsagötum.

Útivistarstígar eru merktir á uppdrætti og geta bæði verið malarstígar og kurlbornir troðningar.

2.10.4 Umferðaröryggi

Umferðarhraði innan hverfisins verður 30 km/klst og verður hraðinn tekinn niður með þrengingum, miðeyju, hellulögðum upphækkuðum gatnamótum og hringtorgi.

2.10.5 Hjólaumferð

Gert er ráð fyrir að hjólaumferð verði á húsagötum hverfisins og skulu þær merktar með hjólavísunum.

2.10.6 Hraðhleðslustöð

Gert er ráð fyrir fjórum hraðhleðslustæðum miðsvæðis, þ.e. við verslunar- og þjónustureit.

2.11 Opín svæði

Vestan við fyrirhugaða Eyjafjarðarbraut er opið svæði til útivistar. Þar er gert ráð fyrir tjörnum, sem verða hluti blágrænna ofanvatnslausna sbr. kafla 2.12. Einnig verður tjörn gerð austan Bakkatraðar.

Sunnan Laugaborgar er gert ráð fyrir upphafsstað gönguleiða að Aldísarlundi og upp til fjalla.

Meðfram Reyká, vestan Skógartraðar, er gert ráð fyrir almenningsgarði með tjörn.

Sunnan Grísarár 2 er sleðabrekka, í daglegu tali kölluð Snjókabrekka. Hún er á einkalandi en gert er ráð fyrir almennu aðgengi að svæðinu.

Í opnu svæðunum væri tilvalið að setja niður bekki og æfingataeki til að hvetja til almennrar lýðheilsu.

2.11.1 Gróður

Á opnum svæðum er gert ráð fyrir gróðurþyrpingum til skjólmyndunar og prýði. Hafa skal í huga fjölbreytt gróðurval og sambland af trjám, runnum og fjörlæringum. Hafa skal í huga plöntuval sem hentar við hönnun blágrænna ofanvatnslausna.

2.12 Veitur

2.12.1 Rafveita

Tvær spennistöðvar eru á skilgreindum lóðum innan svæðisins.

Ein spennistöð er á lóð Grísarár 1.

2.12.2 Fráveita

Núverandi staða fráveitukerfis og rotþróar norðaustan Bakkatúns skal könnuð auk ástands annarra rotþróa í samráði við Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra. Nánari upplýsingar og aðgerðaráætlun verður færð inn fyrir samþykkt skipulagsins.

Fráveitukerfi Hrafnagilshverfis skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólp nr. 798/1999 og samþykkt um hreinsun og losun rotþróa í Eyjafjarðarsveit sem gildir frá 1. jan. 2002. Stefnt er að

Því að fráveitumál í hverfinu verði komin í gott lag í samræmi við ákvæði reglugerða eigi síðar en mánuður/ár?

Nýjar byggingar skulu tengjast núverandi fráveitukerfi og rotþró.

Stefnt er að fráveitukerfi með X rotþró og hreinsun í samræmi við reglugerð.

Lóðarhafar/húseigendur bera allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta fráveitu t.d. vegna frávika frá uppgefnum hæðarkótum.

2.12.3 Hitaveita og neysluvatn

Norðurorka þjónustar heitt og kalt vatn á svæðinu.

Stofnlagnir eru sýndar á skipulagsupprætti. Dreifilagnir fylgja í meginatriðum götum og stígum og eru ekki háðar deiliskipulagsákvæðum.

2.12.4 Fjarskipti

Ljósleiðari er í hverfinu á vegum Mílu.

Mannvirki vegna fjarskiptabúnaðar má setja upp þar sem þeirra er þörf að undangenginni breytingu á deiliskipulagi eða grenndarkynningu eftir því hvað við á miðað við umfang og líkleg áhrif á næsta nágrenni.

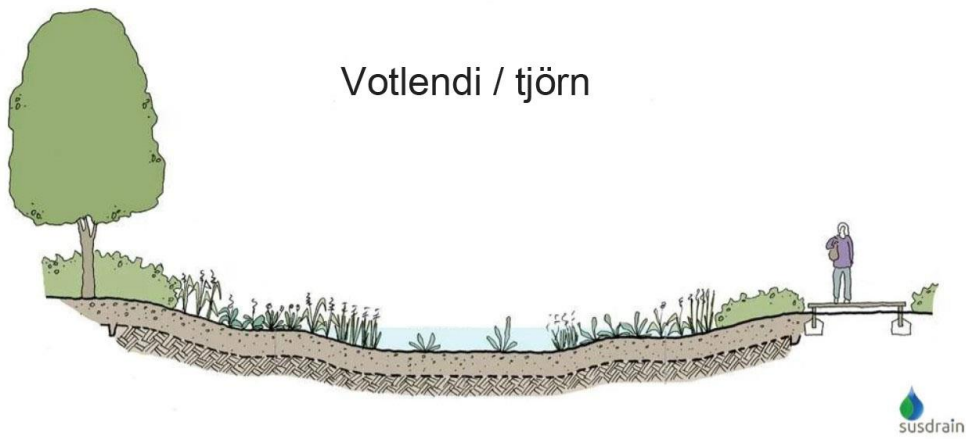
2.13 Blágrænar lausnir

Yfirborðsvatn, úrkoma og leysingavatn kemur ofan úr hlíðinni eftir nokkrum mis stórum farvegum. Helstu farvegir eru Reyká og Grísará. Vatnið rennur eftir skurðakerfi í Eyjafjarará en hluti þess fer um fráveiturör sömu leið.

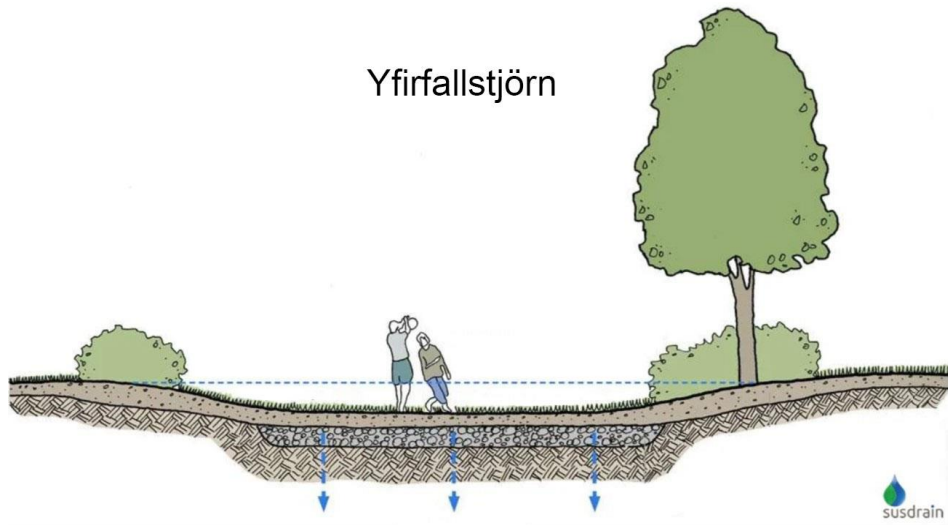
Stefnt er að því að aðgreina yfirborðsvatn og fráveituvatn algerlega (sjá kafla 2.11.2). Í stað djúpra skurða með bröttum veggjum komi breiðir farvegir, sem geta tekið við asahláku og leysingum án þess að flæði yfir bakka við þær aðstæður. Síðsumars verða sumir farvegir vatnslitlir eða jafnvel þurrir. Landmótun verði þannig að farvegir verði hættulausir við venjulegar aðstæður, þ.e. að börn komist upp úr þeim hjálparlaust.

Kanna skal hvort mögulegt og raunhæft sé að safna yfirborðsvatni og regni af götum og húspökum í settjarnir áður en það rennur í farvegi og þaðan í Eyjafjarðará.

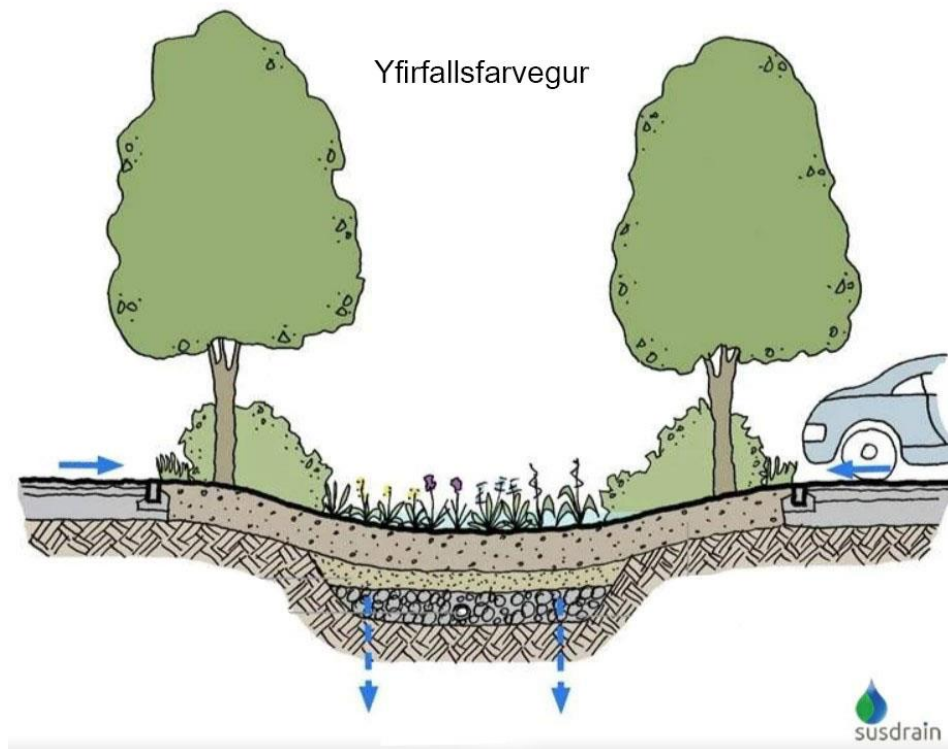
Á upprætti eru dæmi um staðsetningu blágrænna ofanvatnslausna sem geta verið á mismunandi formi. Dæmi um þrjú form eru sýnd hér að neðan, þ.e. votlendi/tjörn, yfirfallstjörn og yfirfallsfarvegi. Myndir eru fengnar frá www.susdrain.org.



Mynd 13 Dæmi um frágang við tjarnir. Vatnsbakkar eru að hámarki 1:3 í halla.



Mynd 14 Dæmi um þurr leiksvæði sem getur tekið við yfirfallsvatni stöku sinnum.



Mynd 15 Dæmi um þurr „farveg“ til hreinsunar á vatni frá bílastæðum og götum.

2.14 Grenndargámar

Gert er ráð fyrir grenndargámum á tveimur stöðum í hverfinu. Annars vegar við Laugarborg og hins vegar við aðkomu að norðanverðu n.t.t. á bílastæði neðan Ölduhverfis.

2.15 Síðari skipulagsáfangar

Þrjú reitir eru afmarkaðir til skipulags síðar.

- Gamla skólahúsið
- Land Grísarár
- Byttunes

Ekki liggja fyrir forsendur til að skipuleggja ofangreinda reiti á þessu stigi. Mögulegt er að gera breytingu á deiliskipulagi þar sem viðkomandi reitur er skipulagður.

3 Umhverfismatsskýrsla

Samkvæmt 4. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021 skal í umhverfismati greina, lýsa og meta með tilliti til viðkomandi framkvæmdar eða áætlunar, bein og óbein umtalsverð áhrif á eftirtalda umhverfispætti:

- a) íbúa og heilbrigði manna,
- b) líffræðilega fjölbreytni með sérstakri áherslu á tegundir og búsvæði sem njóta verndar,
- c) land, landslag, víðerni, jarðmyndanir, jarðveg, vatn, loft og loftslag,
- d) efnisleg verðmæti og menningarminjar,
- e) næmi framkvæmdar eða áætlunar fyrir hættu á stórslysum og náttúruhamförum,
- f) samspil þeirra þátta sem taldir eru upp í a–e-lið.

Í skipulaginu er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Við vinnslu skipulagsins voru umhverfissjónarmið höfð til hliðsjónar. Hér verða dregnir saman helstu umhverfispættir sem horft var til og mat lagt á áhrif skipulagsins á þá.

Áhrif eru metin sem jákvæð (+), neikvæð (-), óveruleg (0) eða óviss (?).

		Umhverfispættir			
		Íbúar og heilbrigði	Líffræðileg fjölbreytni	Land, vatn og loft	Efnisleg verðmæti og menningarminjar
Áhrifavaldar	Íbúðarlóðir	+	0	0	+
	Atvinnulóðir	+	0	0	+
	Opin svæði	+	+	+	0

Íbúðarlóðir: áhrifin eru metin jákvæð á íbúa og heilbrigði þar sem aukið lóðaframboð fjölgar íbúum í hverfinu. Einnig skapast efnisleg verðmæti með frekari uppbyggingu á svæðinu.

Atvinnulóðir: áhrifin eru metin jákvæð vegna atvinnusköpunar á svæðinu og aukinni verðmætasköpun.

Opin svæði: lögð er áhersla á grænt yfirbragð hverfisins með opnum svæðum, stígum, tjörnum og gróðri. Mögulegt er að fella blágrænar ofanvatnslausrir í opin svæði og þar með. Áhrif á heilbrigði, líffræðilega fjölbreytni, land og vatn eru því metin jákvæð.

4 Kynning og auglýsing

4.1 Lýsing

Unnin var lýsing á skipulagsverkefnum skv. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 sem send var Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum í júní 2020. Lýsingin var kynnt í matsal Hrafnagilsskóla þann 24. júní 2020. Lýsingin var auglýst í á heimasíðu Eyjarfjarðarsveitar og í dagskrá N4. Gafst almenningi kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við gerð skipulagsins. Nokkrar ábendingar bárust sem hafðar voru til hliðsjónar við gerð skipulagsins.

4.2 Drög að deiliskipulagi (tillaga á vinnslustigi)

Drög að deiliskipulagi voru kynnt skipulagsnefnd 25. nóvember 2021.

Þann 10. janúar 2022 samþykkti skipulagsnefnd að breyttum drögum yrði vísað í kynningarferli skv. 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Bókunin var samþykkt í sveitarstjórn þann 13. janúar 2022.

4.3 Kynningarfundir

Opinn fjarfundur var haldinn 15. febrúar 2022 og almennur kynningarfundur tíu dögum síðar eða þann 25. febrúar 2022 þar sem drög að deiliskipulagi voru kynnt.

Athugasemdafrestur var gefinn frá 1.-18. febrúar 2022 en var svo framlengdur um 2 vikur eða til 4. mars. 12 athugasemdir bárust sem gáfu tilefni til breytinga.

4.4 Umsagnaraðilar

Eftirtöldum umsagnaraðilum var send tillagan til umsagnar:

- Skipulagsstofnun
- Rarik
- Norðurorka
- Minjastofnun Íslands
- Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra
- Vegagerðin

Að auki var landeigendum innan skipulagssvæðis og aðliggjandi landeigendum send tillagan til skoðunar.

4.5 Auglýsing

Á fundi skipulagsnefndar þann 4. apríl 2022 var samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Deiliskipulagstillagan var auglýst með athugasemdafresti frá ____ til _____. __ athugasemdir bárust.

4.6 Afgreiðsla athugasemda

Skipulagstillaga var afgreidd á fundi skipulagsnefndar _____.

Athugasemdir, sem bárust á auglýsingatíma gáfu (ekki) tilefni til breytinga á skipulagstillögunni.

4.7 Breytingar eftir auglýsingu

5 Afgreiðsla og gildistaka

Deiliskipulag þetta var auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 frá ____ til ____ 2022.

Deiliskipulagið var samþykkt í skipulagsnefnd þann _____
og í sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar þann _____

sveitarstjóri Eyjafjarðarsveitar

Gildistaka deiliskipulagsins var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann _____

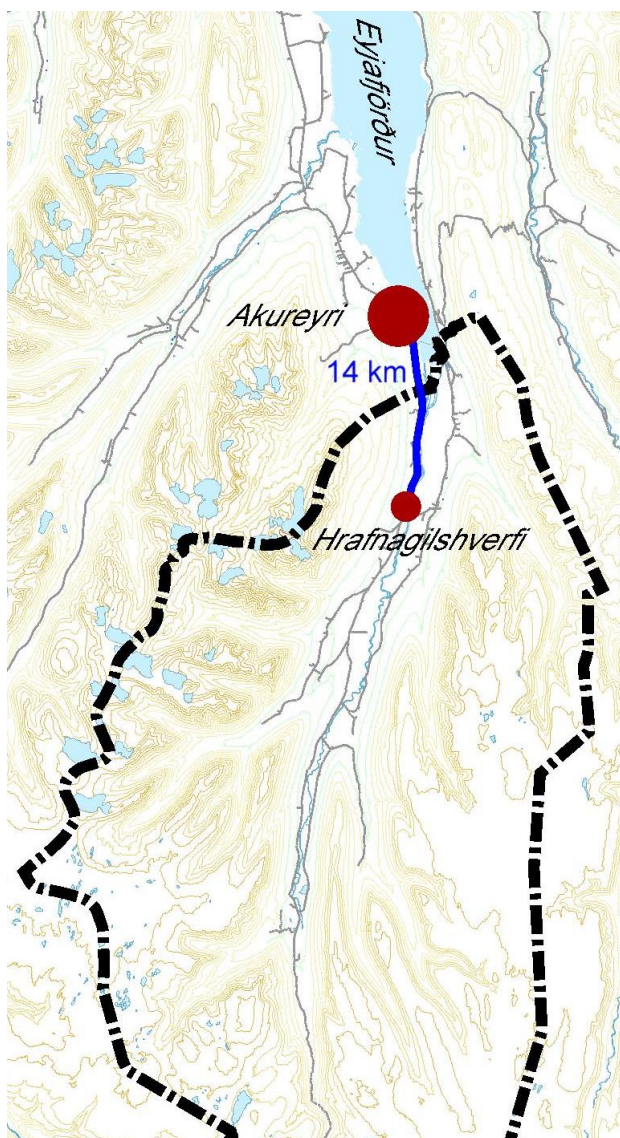
6 Viðaukar - forsendur

6.1 Saga byggðar

Hrafnagilshverfi er 14 km sunnan við Akureyri og er eini þéttbýliskjarninn í sveitarfélaginu. Þar er að finna alla grunnþjónustu s.s. sveitarstjórnarskrifstofur, 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, sundlaugin, íþróttahúsið og sveitarstjórnarskrifstofur 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.



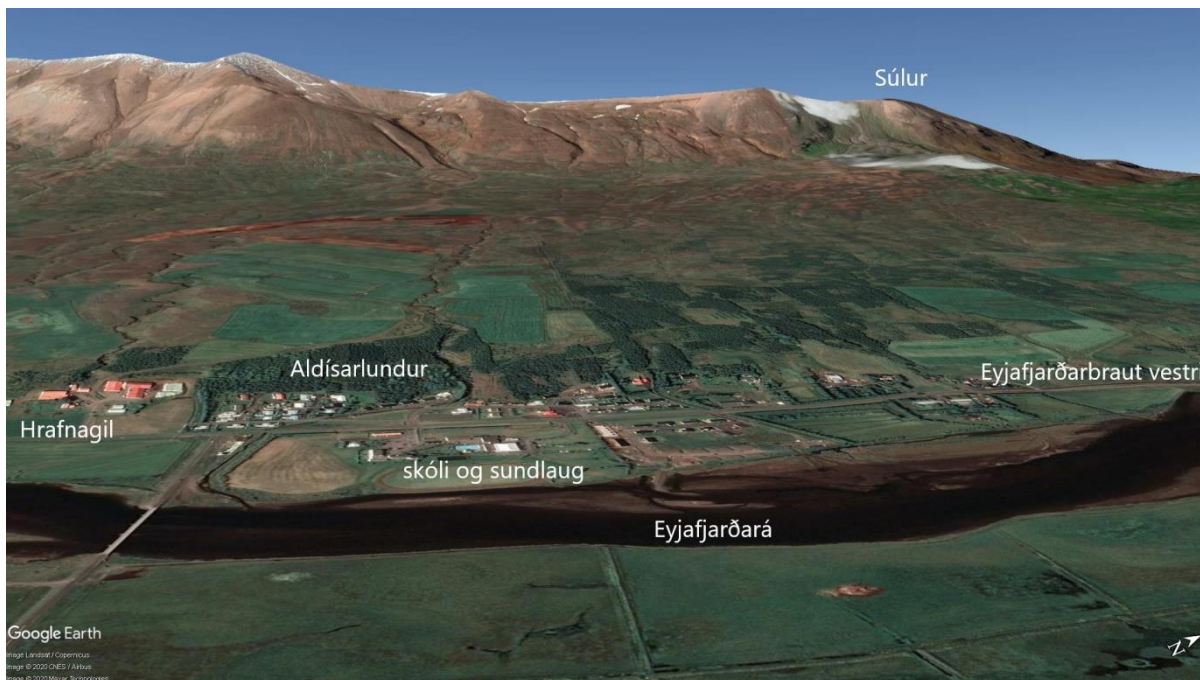
Mynd 16 Hrafnagilshverfi og mörk Eyjafjarðarsveitar.



Mynd 17 Yfirlitsmynd yfir núverandi byggð í hverfinu. Loftmynd tekin 2018 af Loftmyndum ehf.

6.2 Staðhættir

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 útvistargildi 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 vatnmikil en getur flætt yfir aðliggjandi flatlendi í vorleysingum. Reyká rennur ofan úr hliðinni í gegnum byggðina sunnanverða í Eyjafjarðará. Grísará er vatnsminni en og litlu norðar. Hún rennur í gegnum jólagarðinn og fer um skurð í Eyjafjarðará.



Mynd 18 Yfirlitsmynd af Google Earth

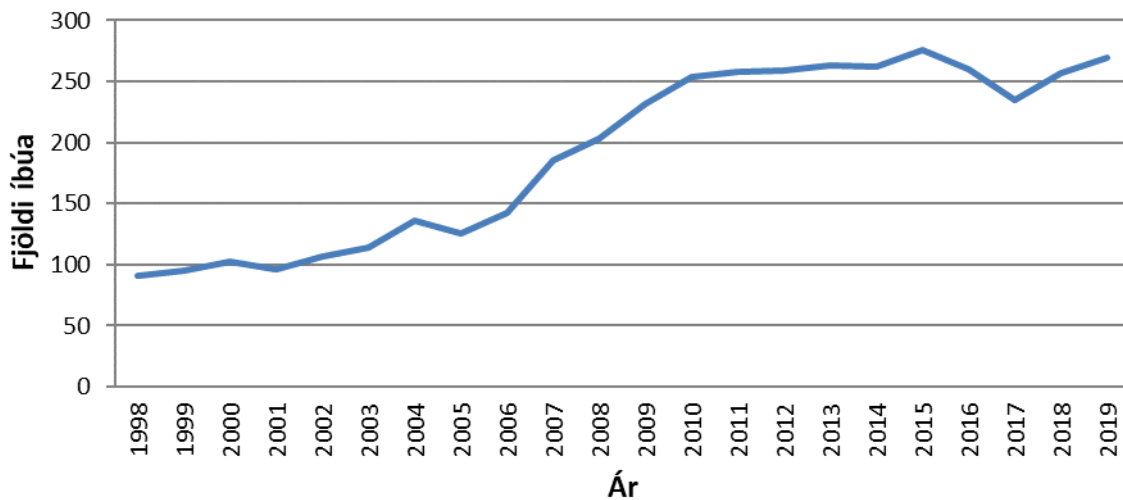
6.3 Fornminjar

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.

6.4 Byggðapróun

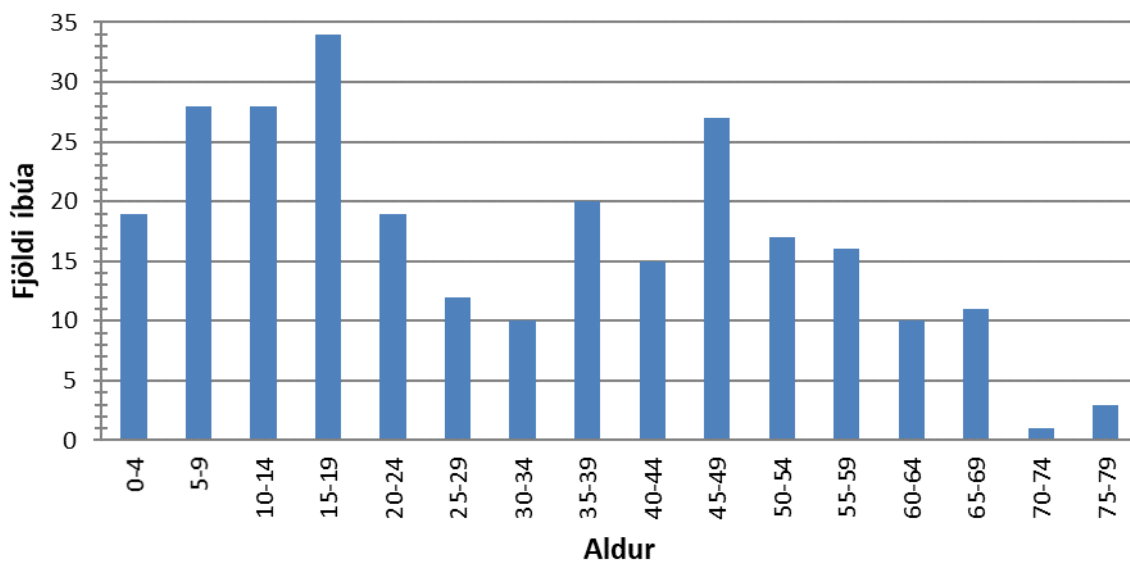
Í Eyjafjarðarsveit voru skráðir 1.042 íbúar hjá Hagstofu Íslands árið 2019. Af þeim búa 270 á Hrafnagili. Íbúum í Hrafnagilshverfi hefur fjölgað jafnt og þétt frá aldamótum en þá bjuggu þar 102. Hefur íbúafjöldinn verið nokkuð stöðugur sl. 10 ár.

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



6.5 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.



Mynd 19 Skjáskot af vefsíðu Vegagerðarinnar sem sýnir árdagssumferð vega syðst í Eyjafirði. Hrafnagilshverfi er merkt með rauðum hring.

6.6 Eignarhald á landi

Eftirfarandi eignarlönd falla undir skipulagssvæðið:

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

¹ <https://umferd.vegagerdin.is/>

6.7 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
- Fjallahjólbraut 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.

6.8 Skipulagslýsing

Í skipulagslýsingu voru lagðir fram skipulagskostir á þemauppráttum bæði varðandi meginlandnotkun og vegtengingar inn í hverfið frá nýrri veglínu. Einnig voru lagðar fram spurningar til að vekja íbúa til umhugsunar um málefni sem snúa að skipulaginu og fá fram ábendingar og sjónarmið.

Ábendingar bárust sem komu að gagni við vinnslu skipulagsins.

6.9 Tengsl við aðrar áætlanir

6.9.1 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 vannýttra 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.

6.9.2 Svæðisskipulag Eyjafjarðar 2012-2024

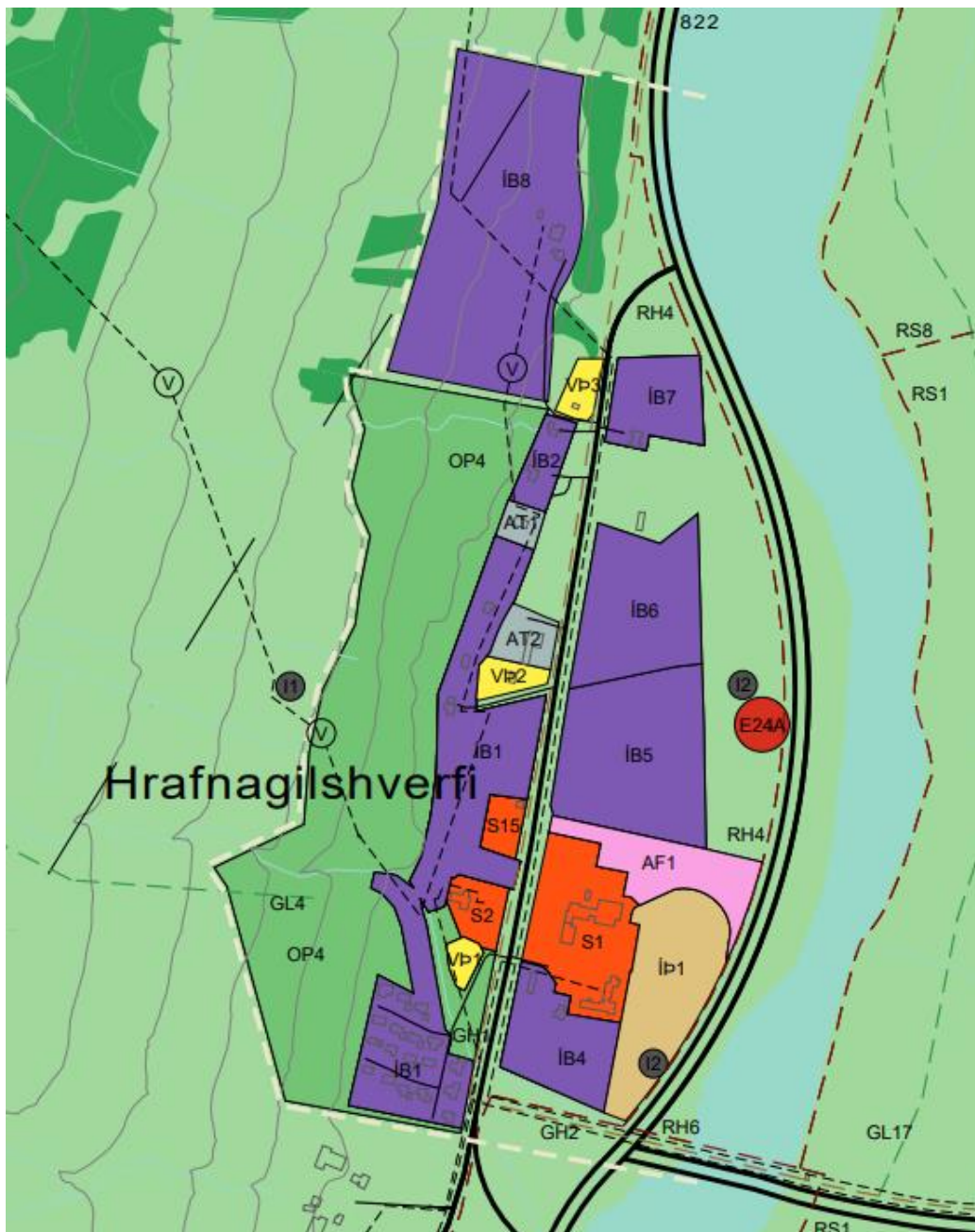
Í svæðisskipulagi Eyjafjarðar eru sett fram markmið og stefna um **byggðapróun og byggðamynstur**. Þ.e.:

- 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.

6.9.3 Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 tók gildi í mars 2019. Meðfylgjandi er úrklippa skipulagsuppdráttar 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, ípróttasvæði og opin svæði.

Afmörkun reita og skilgreind landnotkun verður uppfærð samhliða deiliskipulagi þessu.



Mynd 20 Klippa úr séruppdrætti 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 umhverfisvænar 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 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.

...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 þjóðvegur. Að mestu byggt.
ÍB2	Grísará	0,7 ha	5	Svæði úr landi Grísarár vestan þjóðvegur. 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 þjóðvegur. Óbyggt.
ÍB8	Ölduhverfi	10,0 ha	80-100	Svæði vestan þjóðvegur, 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 hætta 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	Dalborg, 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 eflid 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.

Íþróttasvæði (ÍP) kafli 6.1

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
-------	-------	-------	--------

ÍP1	Hrafnagilshverfi	3,5 ha	Núverandi íþróttasvæði austan Hrafnagilsskóla og stjórnsýslubyggingar 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 Stokkahláðir. 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 þjóðvegjarins. 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 Reyká við Hrafnagilshverfi á fjallið Bónða (stikuð leið).

Náma

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

Náttúruvá

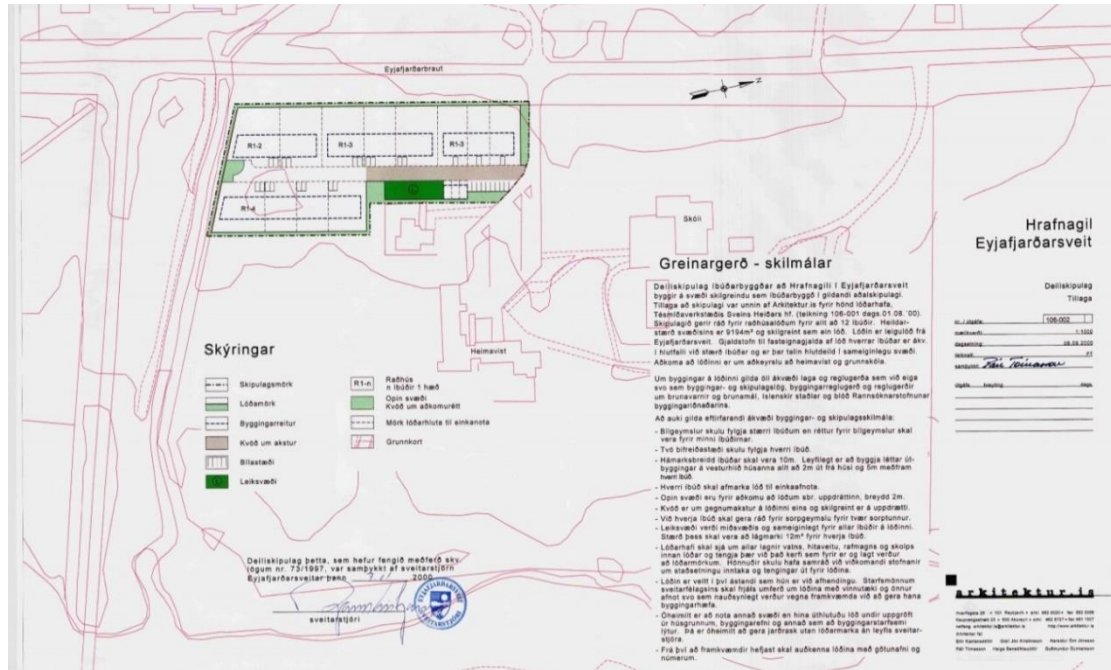
Flóðslétta Eyjafjarðará er langstærsta flóðasvæði Eyjafjarðar. Flóðslétta Eyjafjarðará nær með litlum halla allt að 17 km inn í Eyjafjarðarsveit, frá óshólum árinna inn að Grund. Flóðahætta er á allri þessari sléttu, en ofar tekur við eldri framburðarslétta, Melgerðismelar. Þar ofan við hafa einnig orðið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

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 Eyjafjarðará 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 Eyjafjarðará með fyllingum.

6.9.4 Deiliskipulag

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

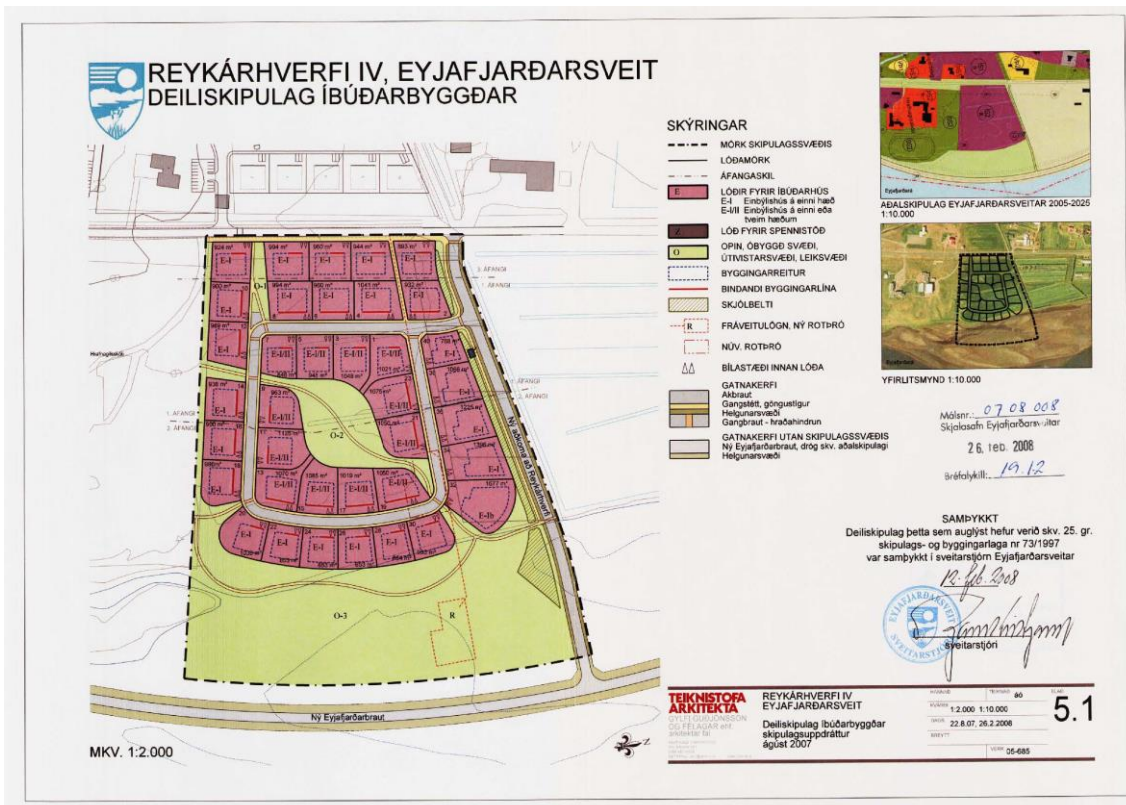
Norðan skipulagssvæðis er verið að vinna drög að skipulagi íbúðarsvæðis í landi Kropps, Ölduhverfi (ÍB8 í aðalskipulagi). Þar er gert ráð fyrir 80-100 íbúðum, bæði í sérbylí og fjölbýlí, á 10 ha svæði.



Mynd 21 Deiliskipulag íbúðarbyggðar að Hrafnaglí. Samþykkt árið 2000.



Mynd 22 Deiliskipulag Reykárhverfis 2, íbúðarbyggð. Samþykkt árið 2003.



Mynd 23 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 innkeyrslur.



Mynd 24 Deiliskipulag landspildu úr landi Kropps. Samþykkt árið 2010.

6.10 Greining á núverandi byggð

Nr. reita	Heildir	Skýring
1	Kroppur	Stakstætt íbúðarhús utan núverandi þéttbýlis. Byggt 1919. Húsið telst friðað skv. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Minjastofnun Íslands er heimilt að afnema friðun sem byggist á aldursákvæðum þessarar greinar. Leitað skal umsagnar Minjastofnunar áður en ráðist er í allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.
2	Jólagarðurinn	Tvö hús og kofi sem standa þétt saman. Stærð og útlit húsa er ólíkt en umhverfi húsa myndar garðatorg sem skapar heild.
3	Slétta	Stakt íbúðarhús
4	Gróðurhús	Nokkur gróðurhús standa þétt og mynda heild.
5	Sveitabyggð	Röð sex íbúðar- og útihúsa byggð á löngu tímabili. Elsta húsið er byggt 1933 og það nýjasta er byggt árið 1999. Húsin standa allt að 8 m ofan Eyjafjarðarbrautar og um 55-130 m frá vegi.
6	Dalborg	Gróðurhús með veitingarekstri byggt árið 1984. Sambyggt því er stór geymsla byggð 1997. Byggingin hýsir tæki og starfsemi björgunarsveitarinnar Dalbjargar. Það stendur stakt við Eyjafjarðarbraut.
7	Íslandsbærinn	Gistiheimili, byggt í torfbæjarstíl árið 1997. Húsið stendur stakt og stendur nánast í hvarfi við Dalborg.
8	Sunnutröð, Hjallatröð og Laugartröð	Hús á einni til tveimur hæðum. Enn er verið að byggja á reitnum en fyrsta húsið var byggt árið 2005. Yfirbragð húsa er svipað þó klæðning sé ólík. Þakform er ýmist ris- eða valmapak. Eitt hús, Hjallatröð 7, sker sig úr með móðernísku fúnkis yfirbragði og flötu þaki.
9	Bakkatröð	Gata sem enn er að byggjast. Það fyrsta var byggt árið 2009. Gert er ráð fyrir einnar til tveggja hæða húsum. Þegar byggð hús eru ýmist með ris- eða valmapaki og yfirbragð þeirra áþekkt.
10	Krummakot	Leikskólabygging og leiksvæði
11	Meltröð	Tvö fjórbýlishús, byggð 2008, sem snúa göflum bæði að Laugartröð og Eyjafjarðarbraut.
12	Laugarborg	Stakstæð bygging, byggð 1959. Snýr baki í Laugartröð.
13	Skógartröð, Vallatröð, Brekkutröð og Ártröð	Reitur sunnan Reykár byggður á tímabilinu 1975 til 2006. Húsin eru öll á einni hæð með risþaki.
14	Hrafnagilsskóli, íþróttamiðstöð, sveitarstjórnarskrifstofur og tónlistarskóli	Hrafnagilsskóli ásamt íþróttahúsi og sundlaug standa á opnu svæði gagnstætt gömlu heimavistinni sem nú hýsir sveitarstjórnarskrifstofur og tónlistarskóla. Elsti hluti bygginganna var byggður 1968. Báðar byggingarnar eru vinkillaga og mynda ferhyrnt rými á móti hvor annarri með bílastæðum og leiksvæði.
15	Skólatröð	Eitt þriggja íbúða raðhús sem snýr baki í Eyjafjarðarbraut. Byggt árið 2001. Húsið stendur stakt en í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir fleiri raðhúsum í götunni.
16	Einbýlishús	Stakt íbúðarhús, byggt árið 1981 sem skólastjórahús.



Mynd 26 Númer reita vegna greiningar á núverandi byggð.