

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

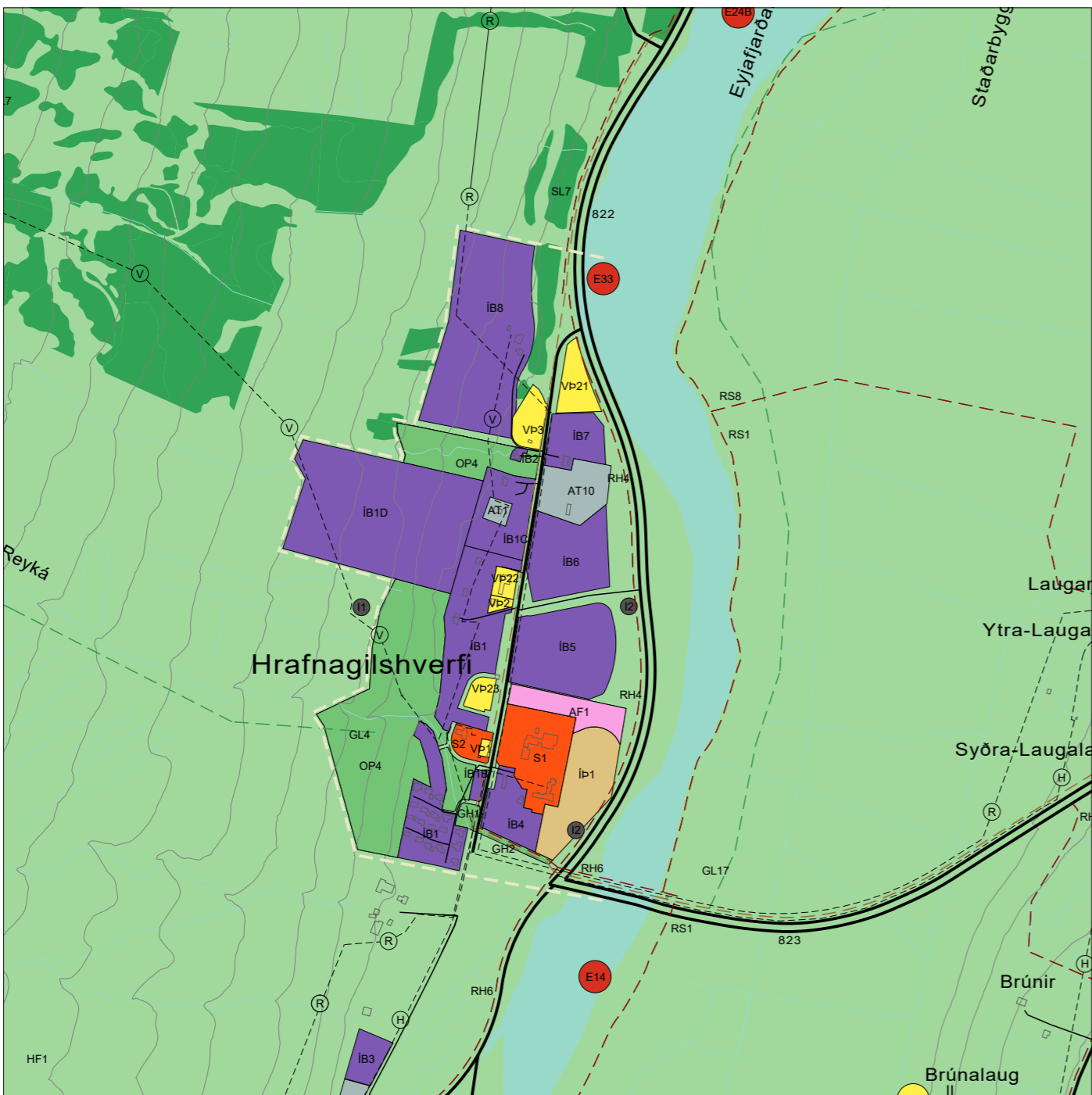
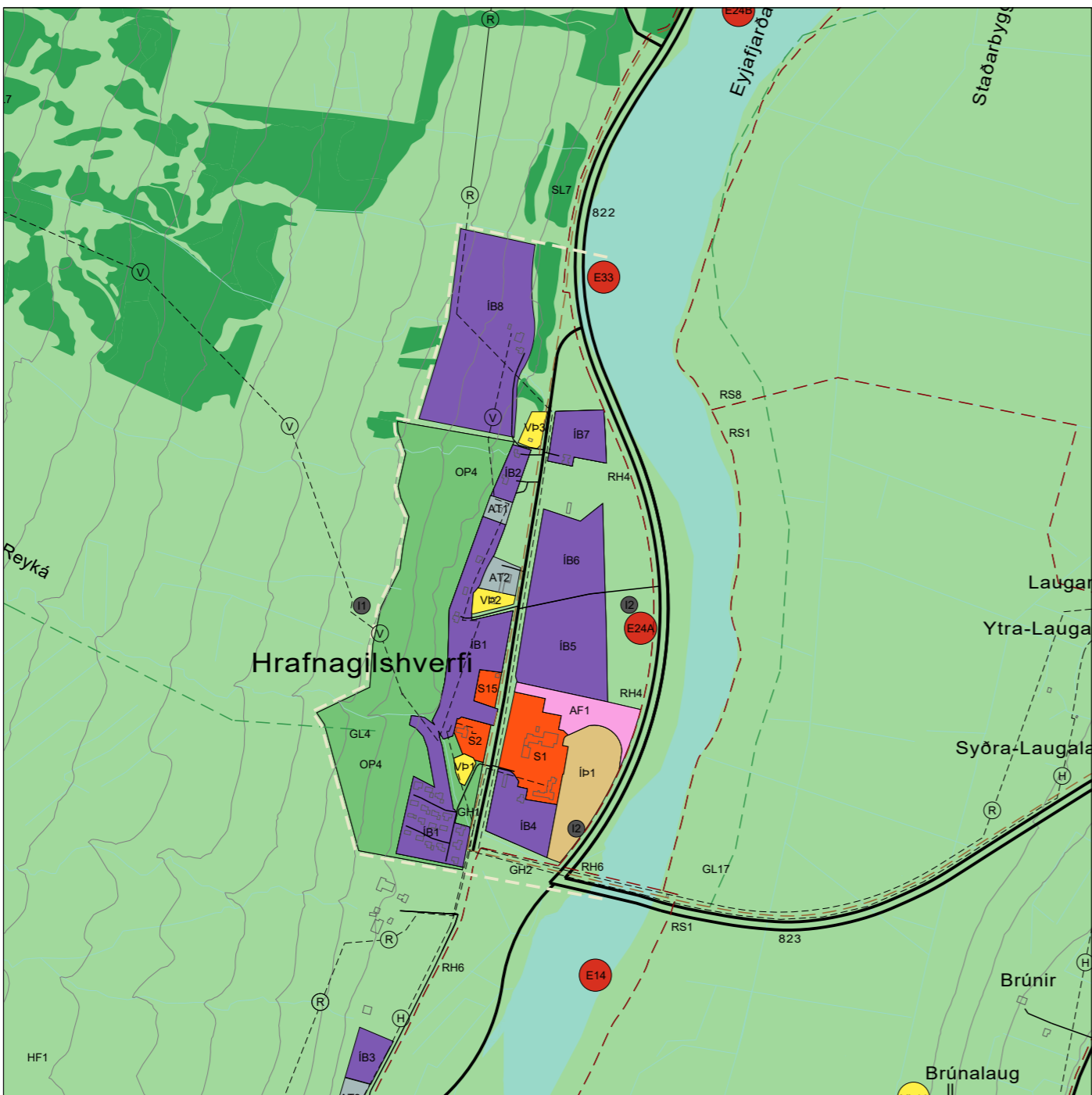
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Iðnaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Fristundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- Opin svæði (OP)
- Flugvellir (FV)
- Landbúnaðarsvæði (L)
- Skógærktar- og landgræðslusvæði (SL)
- Öbyggð svæði (ÓB)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Önnur náttúruvernd (ÖN)
- Hverfisverndarsvæði (HV)
- Friðlýstar formínjar
- Vatnsbólvasvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafötur flugvallar (HF)

ÞJÓNUSTUKERFI

- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína rafveitukerfis (jarðstrengur)
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Ljósleiðari
- Fjarskiptasendar

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



# AÐALSKIPULAG EYJAFJARÐARSVEITAR 2018-2030

Breyting á aðalskipulagi: Hrafnagilshverfi - Breyting á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem óðlaðist gildi 22.03.2019, felst í eftirfarandi:

Forsendur

Um árabíl hefur verið gert ráð fyrir að Eyjafjarðarbraut vestri hlíðrist út fyrir þéttbýlismörk Hrafnagilshverfis og hefur lega vegarinn verið sýnd með þeim hætti á aðalskipulagsupprætti síðan 2007. Áformað er að hinn nýi vegur verði lagður árið 2022 og þegar þeim lýkur mun sá hluti eldri Eyjafjarðarbrautar sem liggur gegnum þéttbýlið falla af vegaskrá og verða innanbæjargata í stað þjóðvegjar. Við þessa breytingu mun umferðarálag á veginn minnka og hægt verður að ráðstafa plássi umhverfis veginn á annan hátt en verið hefur fram að því.

Í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 kemur fram að gert sé ráð fyrir að íbúðafjöldi sveitarfélagsins árið 2030 verðu um 1100 og að ráðgert sé að fjölguninni sé að mestu leyti mætt með íbúðum innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Hrafnagilshverfi hefur vaxið mikið undanfarið ár og hefur árleg íbúðafjöldun um 5% að jafnaði frá síðastliðnum aldamótum. Ef ásókn í íbúðir í hverfinu verður með sama móti framvegis má gera ráð fyrir að fólksfjöldun verði umtalsvert umfram forsendur aðalskipulagsins. Vegna mikillar uppbyggingar undanfarna ára er svo komið í árslok 2021 að byggingarhæfar íbúðarlódir innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis eru að verða á þrotum.

Markmið

Með hlíðsjón af forsendum um áframhaldandi vöxt Hrafnagilshverfis, og þeirra aðstæðna sem skapast við hlíðrun Eyjafjarðarbrautar vestri út fyrir þéttbýlismörk, gerir Eyjafjarðarsveit breytingar á landnotkunarreitum innan þéttbýlisins sem miða að því að skapa heildstætt bæjarskipulag þar sem landi innan þéttbýlismarka er ráðstafað til að mæta núverandi og fyrirsjáanlegum þörfum hverfisins.

Skipulagstillagan sem hér um ræðir miðar að því að skilgreina hvernig hægt er að þetta byggð í Hrafnagilshverfi og mæta þannig þörf fyrir byggingarlóðir á hagfelldan hátt. Skilgreindar verða byggingarlóðir fyrir íbúðarhúsnæði og þjónustu við núverandi götur en á þann hátt nýttast núverandi innviðir og pláss sem fram til þessa hefur verið óráðstafað á hagkvæman hátt.

Breyting á köflum um landnýtingarflokka í greinargerð

Nýtt íbúðarsvæði IB1B er skilgreint milli Reykár og gömlu Eyjafjarðarbrautar sunnan við Laugaborg. Stærð svæðis er 0,2 ha. Á svæðinu verður gert ráð fyrir raðhúsum með að hámarki 6 íbúðum alls. Húsin verða að hámarki tvær hæðir.

Nýtt íbúðarsvæði IB1C er skilgreint við gömlu Eyjafjarðarbraut neðan húsalinnunar milli Þrastalundar og Grísarár 1. Stærð svæðis er 2,4 ha. Gert er ráð fyrir einbýlishúsum eða litlum fjölbýlishúsum tvær hæðir að hámarki. Íbúðafjöldi allt að 12.

Nýtt íbúðarsvæði IB1D er skilgreint í landi Grísarár ofan núverandi byggðar og til vesturs upp að 100 m hæðarlínu. Stærð svæðisins er 12,4 ha og innan svæðisins er gert ráð fyrir alls 15 íbúðarlóðum. Við deiliskipulag svæðisins skal gera ráð fyrir gönguleiðum um svæðið sem tengja saman útivistarsvæði við Aldisarlund og fyrirthugaða íbúðarbyggð í landi Kropps (Ólduhverfi).

Vegna íbúðarsvæðis IB1D minnkar opið svæði OP4 um 5,2 ha.

Nýtt íbúðarsvæði IB1D nær út fyrir núverandi þéttbýlismörk Hrafnagilshverfi og stækka mörk þéttbýlis því til vesturs til samræmis við mörk íbúðarsvæði IB1D. Stækkun þéttbýlis er 8,0 ha og er það svæðis sem stækkunin nær til skilgreint sem landbúnaðarsvæði.

Íþróttasvæðið ÍP1 stækkar óverulega á kostnað IB4 til að vegna á móti skerðingu á Íþróttasvæði vegna nýja vegarinn.

Athafnasvæði AT10 er skilgreint á spildu milli IB6 og IB7. Stærð svæðis er 2,2 ha. Heimilt verði að deiliskipuleggja á spildunni lóðir fyrir starfsemi sem ekki veldur mengun eða ónæði. Felur það m.a. í sér loft-, lyktar-, hávaða- og sjónmengun, auk óeðlilega mikillar umferðar að/frá svæðinu. Einnig verði heimilt að reisa skrifstofubyggingar og starfrækja nærþjónustu á svæðinu. Nýtingarhlutfall verði 0,25 fyrir einnar hæðar hús en 0,35 fyrir tveggja hæða hús. Mesta mænishæð húsa verði 12 m. Áhersla lögð á að umgengni sé góð á svæðinu og ekki til lýtis fyrir umhverfið. Ekki gert ráð fyrir vélaverkstæðum eða að vélar, tæki og sambærilegir lausamunir séu geymdir á lóðunum í umtalsverðum mæli. Skilmálar um frágang lausamuna, vinnutíma og hávaða verða settir í deiliskipulagi.

Athafnasvæðið AT2 fellur út og til verður Verslunar- og þjónustusvæðið VP22 þar sem núverandi björgunarsveitastarfsemi á meira skylt við þjónustustarfsemi en sem athafnasvæði. Stærð svæðisins er óbreytt.

Svæði fyrir samfélagsþjónustu S15 fyrir leikskólann Krummakot fellur út fellur út og til verður Verslunar- og þjónustusvæðið VP23 þar sem gert er ráð fyrir að núverandi húsnæði leikskóla verði nýtt fyrir einhverskonar verslunar- og þjónustustarfsemi þegar nýr leikskóli byggist upp við Hrafnagilsskóla. Stærð svæðisins er óbreytt eða 0,5 ha.

Opið svæði OP4 minnkar vegna stækkunar íbúðarsvæðis IB1D sem nær í 100m hæðarlínu.

Verslunar- og þjónustusvæði VP21 bættist við norðan við íbúðarsvæði IB7. Stærð svæðis er 1,2 ha. Svæðið afmarkast af landeigninni Byttunesi. Gert er ráð fyrir þjónustustarfsemi á lóðinni sem tengist rekstri Jólagarðsins á VP3 og verður starfsemi sambærilegs eðlis. Nýtingarhlutfall verði allt að 0,25 fyrir einnar hæðar hús en allt að 0,35 fyrir tveggja hæða hús. Mesta hæð bygginga tvær hæðir.

Efnistökusvæðið E24A er fellt út.

Breyting á skipulagsupprætti

Mörk þéttbýlis breytast og stækkar þéttbýlið um 8,0 ha vegna nýs íbúðarsvæðis í landi Grísarár.

Landnotkunarfákar breytast og aðrir bæstast við eða eru felldir út í samræmi við þessa breytingu á aðalskipulagi. Þá eru einnig minniháttar breytingar (leiðréttingar) gerðar á útmörkum og stærðum landnotkunarfákna í samræmi við raunveruleg mörk þeirra.

Breyting á stærðum eru þessar: IB1 verður 23,0 ha (var 8,2 ha), IB2 verður 0,2 ha (var 0,7 ha), IB4 verður 1,9 ha (var 2,2 ha), IB5 verður 5,0 ha (var 4,9 ha), IB6 verður 3,7 ha (var 3,6 ha), VP1 verður 0,1 ha (0,3 ha), VP2 verður 0,2 ha (var 0,5 ha), VP3 verður 1,0 ha (var 0,4 ha), S1 verður 3,5 ha (var 3,2 ha), S2 verður 0,6 ha (var 0,7 ha), AF1 verður 1,7 ha (var 2,0 ha), OP4 verður 16,8 ha (var 22,0 ha).

Þá er legu Eyjafjarðarbrautar vestri breytt lítillega í samræmi við nánari hönnun Vegagerðarinnar. Einnig breyttist lega reiðleiðar RH6 til suðurs þannig að hún eltir nýju Eyjafjarðarbrautina sunnan við brúna yfir Eyjafjarðar. Þá hlíðrast lega reiðleiðarinnar RH6 og göngu- og hjólastígsins GH2 norður fyrir Reykja á svæðinu milli nýrrar og gamallar Eyjafjarðarbrautar.

Umhverfisáhrif

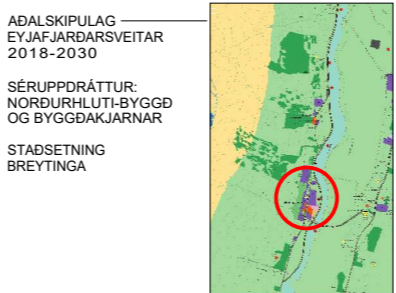
Breyting á aðalskipulagi felst að mestu í óverulegum breytingum á landnotkunarreitum, færslu landnotkunarreita ásamt því að nokkrir nýir landnotkunarreitir eru skilgreindir. Með breytingunni er gert ráð fyrir auknum þéttleika byggðar í Hrafnagilshverfi.

Þeir skilmálar eru settir fyrir nýtt athafnasvæði að þar verði ekki starfsemi sem veldur mengun eða ónæði.

Þar sem um er að ræða skilgreint þéttbýli er ekki talið að breytingin hafi verulega umhverfisáhrif þar sem yfirbragð hverfisins breytist óverulega og þeir skilmálar settir að ný starfsemi valdi hvorki mengun né ónæði.

Þá er það svæði sem stækkun þéttbýlis nær til ekki landbúnaðarland sem nýtt er til ræktunar.

Skipulagslýsing aðalskipulagsbreytingar fór í lögbundið auglýsingar- og kynningarferli og tekið var tillit til umsagna og athugasemda sem bárust við vinnslu breytingar á aðalskipulagi.



Grunnkort: Landmælingar Íslands Hnitakerfi: Lambert  
 Myndmældur hæðarlínugrunnur Hnattstaða: ISNET 93 Mælikvarði A2: 1:15.000

Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar  
 Unnið af: Landslag ehf



Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
IB1	Hrafnagilshverfi	8,2 ha	54	Svæði vestan þjóðvegjar. Að mestu byggt.
IB2	Grísarár	0,7 ha	5	Svæði úr landi Grísarár vestan þjóðvegjar. Að mestu byggt.
IB4	Hrafnagilshverfi	2,2 ha	20-30	Svæði sunnan stjórnsýsluhúss og grunnskóla. Byggt að hluta.
IB5	Hrafnagilshverfi	4,9 ha	43	Svæði norðan grunnskóla og tjaldsvæðis. Byggt að hluta.
IB6	Grísarár	3,6 ha	20-30	Svæði sunnan Garðyrkjustöðvarinnar Grísarár. Öbyggt.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
AT2	Hrafnagilshverfi	0,7 ha	Dalborg, húsnæði björgunarsveitar.

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

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

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

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

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
E14	Munkabærverá, við Eyjafjarðar	<50.000 m²	Lýsing Líta þarf á svæði E14, E24A, E24B, E24C og E24D sem eitt svæði m.t.l. náttúrulegra efnisflutninga árinna, þar sem einnig er á einum stað hefur áhrif á efnisflutninga á sterra svæði. E14 er austan Eyjafjarðar, en hin svæðin vestan ár. Sett er skilyrði um að samantölg efnistaka úr áreynum Eyjafjarðar af þessu svæði nemi að hámarki 50.000 m² á hverju tveggja ára tímabili. Sveitarstjórn óskar því eftir því að landeigendur stofni til samlags eða samkonarlausn um efnistöku á þessu svæði. Sem minnst verði unnið í sjálfum farveg árinna og slíkt ekki heimilað frá byrjun maí til loka október. Matið verði eftir aðstæðum á hverjum tíma hvenær og hve mikið efni verði sýflingstígi að taka á hverjum þessara fimm stöð. Dygt námu í hverju tilfalli verði ákveðin í samráði við umsagnaráðila og leyfisveitanda.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
IB1	Hrafnagilshverfi	8,0 ha	54	Svæði vestan þjóðvegjar. Að mestu byggt.
IB1B	Hrafnagilshverfi	0,2 ha	6	Svæði milli Reykár og gömlu Eyjafjarðarbrautar sunnan við Laugaborg. Lítil fjölbýli eða raðhús.
IB1C	Hrafnagilshverfi	2,4 ha	12	Svæði við gömlu Eyjafjarðarbraut neðan húsalinnunar milli Þrastalundar og Grísarár 1. Einbýlishús eða lítil fjölbýlishús.
IB1D	Grísarár	12,4	15	Við deiliskipulag svæðisins skal gera ráð fyrir gönguleiðum um svæðið sem tengja saman útivistarsvæði við Aldisarlund og fyrirthugaða íbúðarbyggð í landi Kropps (Ólduhverfi).
IB2	Grísarár	0,1 ha	1	Svæði úr landi Grísarár vestan þjóðvegjar. Að mestu byggt.
IB4	Hrafnagilshverfi	1,9 ha	20-30	Svæði sunnan stjórnsýsluhúss og grunnskóla. Byggt að hluta.
IB5	Hrafnagilshverfi	5,0 ha	43	Svæði norðan grunnskóla og tjaldsvæðis. Byggt að hluta.
IB6	Grísarár	3,7	20-30	Svæði sunnan Garðyrkjustöðvarinnar Grísarár. Öbyggt.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
AT10	Hrafnagilshverfi	2,2 ha	Athafnasvæði AT10 er skilgreint á spildu milli IB6 og IB7. Heimilt verði að deiliskipuleggja á spildunni lóðir fyrir starfsemi sem ekki veldur mengun eða ónæði. Felur það m.a. í sér loft-, lyktar-, hávaða- og sjónmengun, auk óeðlilega mikillar umferðar að/frá svæðinu. Einnig verði heimilt að reisa skrifstofubyggingar og starfrækja nærþjónustu á svæðinu. Nýtingarhlutfall verði 0,25 fyrir einnar hæðar hús en 0,35 fyrir tveggja hæða hús. Mesta mænishæð húsa verði 12 m. Áhersla lögð á að umgengni sé góð á svæðinu og ekki til lýtis fyrir umhverfið. Ekki gert ráð fyrir vélaverkstæðum eða að vélar, tæki og sambærilegir lausamunir séu geymdir á lóðunum í umtalsverðum mæli. Skilmálar um frágang lausamuna, vinnutíma og hávaða verða settir í deiliskipulagi.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
S1	Hrafnagilshverfi	3,5 ha	Stjórnsýsluhúss sveitarfélagsins, sundlaug, íþróttahús, Hrafnagilsskóli og mögulegur leikskóli.
S2	Hrafnagilshverfi	0,6 ha	Menningar- og ráðstefnuhúsið Laugarborg.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing
AF1	Hrafnagilshverfi	1,7 ha	Tjaldsvæði norðan Hrafnagilsskóla.

Númer	Heiti	Stærð	Lýsing</
-------	-------	-------	----------