

SKÝRINGAR

LANDNOTKUN

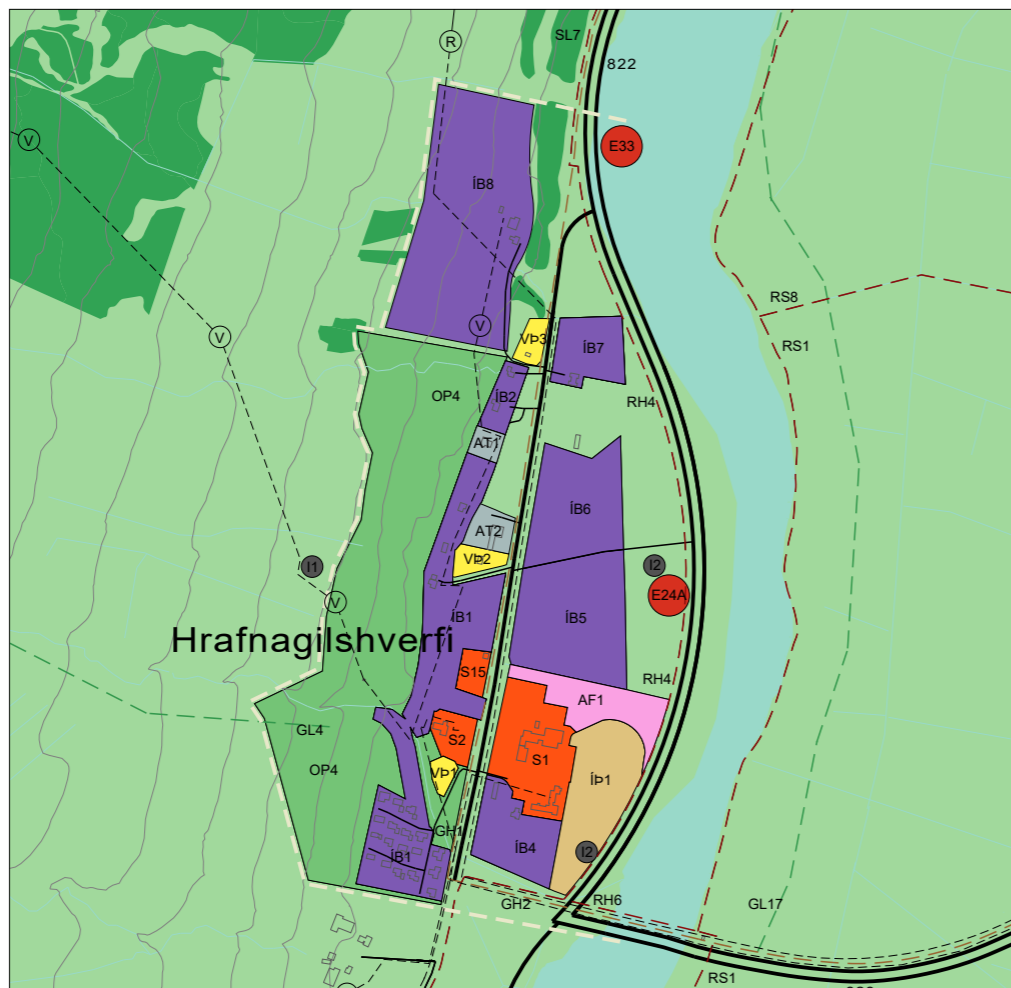
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Lönaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Fristundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)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

ÞJÓNUSTUKERFI

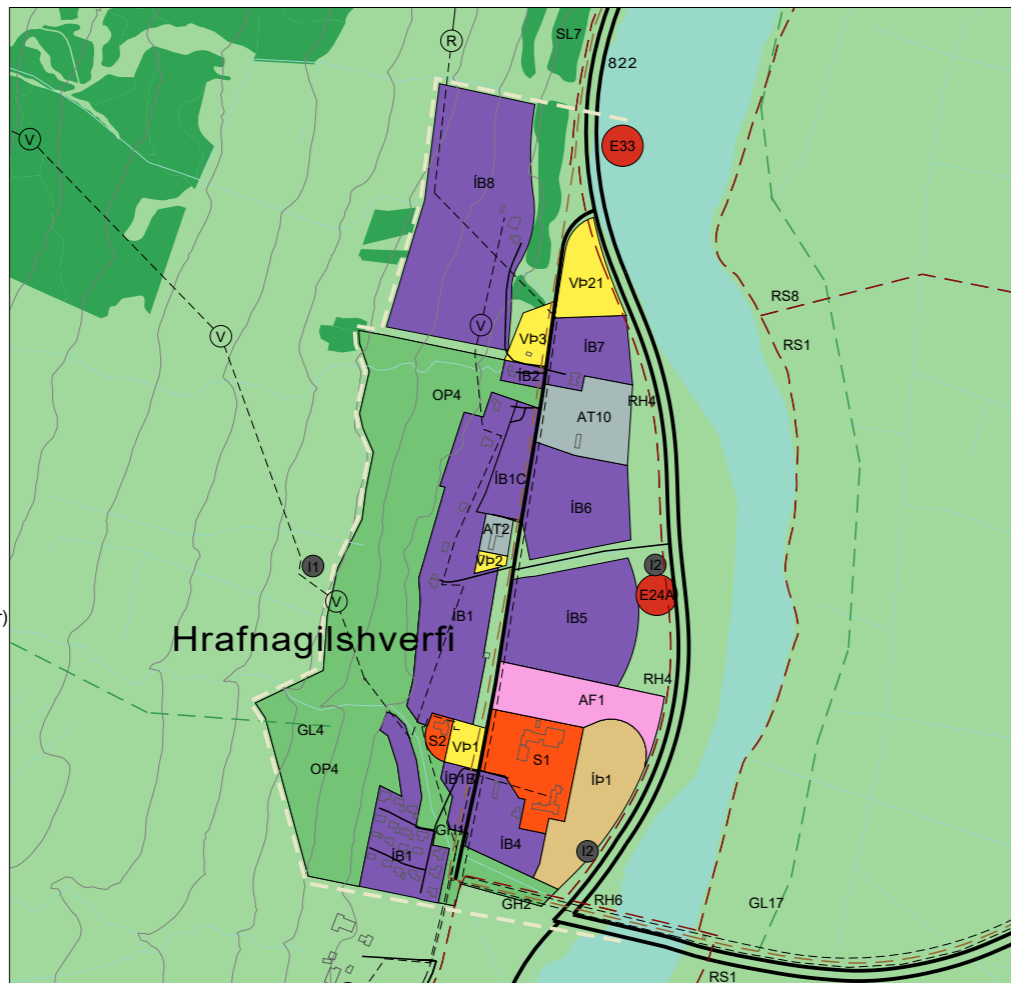
- Stofnvegir (V.nr.)
- Tengivegir (V.nr.)
- Aðrir vegir (til skýringar)
- Stofnreiðleiðir (RS)
- Héraðsreiðleiðir (RH)
- Gönguleiðir (GL)
- Göngu- og hjólastígar (GH)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína)
- Flutningslína rafveitukerfis (loftlína) sem hverfur á skipulagstímabilinu
- Flutningslína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

ALMENNAR SKÝRINGAR

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



GILDANDI AÐALSKIPULAG - HRAFNAGILSHVERFI
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000



BREYTT AÐALSKIPULAG - HRAFNAGILSHVERFI
SÉRUPPDRÁTTUR: NORÐURHLUTI-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR 1:15.000

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 árábil 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 umferðaralag 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 íbúafjöldi sveitarfélagsins árið 2030 verði um 1100 og að ráðgert sé að fjölguninni sé að mestu leyti mætt með íbúðum innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Hrafnagilshverfi hefur vaxið mikið undanfarin ár og hefur árleg íbúafjölgun í hverfinu verið um 5% að jafnaði frá síðastliðnum aldamótum. Ef ásókn í íbúðir í hverfinu verður með sama móti framvegis má gera ráð fyrir að fólksfjölgun verði umtalsvert umfram forsendur aðalskipulagsins. Vegna mikillar uppbyggingar undanfarinna ára er svo komið í árslok 2021 að byggingarhæfar íbúðarlóðir 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.

Skipulagsstillingar 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 nýtast núverandi innviðir og pláss sem fram til þessa hefur verið óráðstafað á hagkvæman hátt.

Breyting á köflum un landnýtingarflokka í greinargerð

Nýtt íbúðarsvæði IB1B er skilgreint milli Reykár og gömlu Eyjafjarðarbrautar sunnan við Laugaborg. Stærð svæðis er 0,6 ha. Á svæðinu verður gert ráð fyrir litlum fjölbýlishúsum eða raðhúsum með að hámarki 14 íbúðum alls. Húsin verða að hámarki tvær hæðir.

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

Íbúðarsvæði IB1 er stækkað til vesturs milli Þrastalundar og Grísarár 1 og þar gert ráð fyrir alls sex einbýlishúsalóðum til viðbótar við byggð sem fyrir er. Við það fellur m.a. út athafnasvæði AT1 (núverandi starfsemi smíðaverksvæðis innan svæðisins er víkjandi en er þó heimil þar til núverandi starfsemi leggst af). Opið svæði OP4 minnkar að sama skapi. Athafnasvæði AT10 er skilgreint á spildu milli IB6 og IB7. Stærð svæðis er 2,5 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.

Opið svæði OP4 stækkar þannig að nær einnig yfir „Snjókabrekku“ milli Grísarár 1 og Grísarár 2. Svæðið verður nýtt sem útivistarsvæði í þágu íbúa í hverfinu. Íbúðarsvæði IB1 minnkar að sama skapi.

Verslunar- og þjónustusvæði VP21 bæst við norðan við íbúðarsvæði IB7. Stærð svæðis er 1,6 ha. Svæðið afmarkast af landeigninni Byttunesi. Gert er ráð fyrir þjónustustarfsemi á lóðinni sem tengist rekstri Jólagarðsins á VP3 og verður starfsemin 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.

Breyting á skipulagsupprætti

Landnotkunarflákar breytast og aðrir bæstast við í samræmi við þessa breytingu á aðalskipulagi. Þá eru einnig minniháttar breytingar (leiðréttingar) gerðar á útmörkum og stærðum landnotkunarfláka í samræmi við raunveruleg mörk þeirra.

Breytingar á stærðum eru þessar: IB1 verður 10,1 ha (var 8,2 ha), IB2 verður 0,3 ha (var 0,7 ha), IB4 verður 1,9 ha (var 2,2 ha), IB5 verður 5,1 ha (var 4,9 ha), IB6 verður 3,7 ha (var 3,6 ha), IB7 verður 2,0 ha (var 1,7 ha), AT2 verður 0,4 ha (var 0,7 ha), VP1 verður 0,6 ha (0,3 ha), VP2 verður 0,2 ha (var 0,5 ha), VP3 verður 0,8 ha (var 0,4 ha), S1 verður 3,1 ha (var 3,2 ha), S2 verður 0,4 ha (var 0,7 ha), AF1 verður 2,8 ha (var 2,0 ha), OP4 verður 22,5 ha (var 22,0 ha).

Þá er legu Eyjafjarðarbrautar vestri breytt lítillega í samræmi við nánari hönnun Vegagerðarinnar.

Umhverfisáhrif

Breyting á aðalskipulagi felst að mestu í óverulegum breytingum á landnotkunarreitum, færslu landnotkunarreitna 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.

Samráð

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

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLS- MEDFERÐ SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í SVEITARSTJÓRN ÞANN _____

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARÐARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN _____

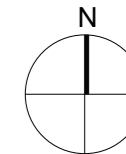
Grunnkort: Landmælingar Íslands

Myndmældur hæðarlínugrunnur

Hnitakerfi: Lambert

Hnattstaða: ÍSNET 93

Mælikvarði A3: 1:15.000



Unnið fyrir: Sveitarstjórn Eyjafjarðarsveitar

Unnið af: Landslag ehf



Aðalskipulag Eyjafjarðarsveitar 2018-2030

Séruppráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar

Breyting á aðalskipulagi: Hrafnagilshverfi

Dags: 7. jan. 2022