

**SKÝRINGAR**

**LANDNOTKUN**

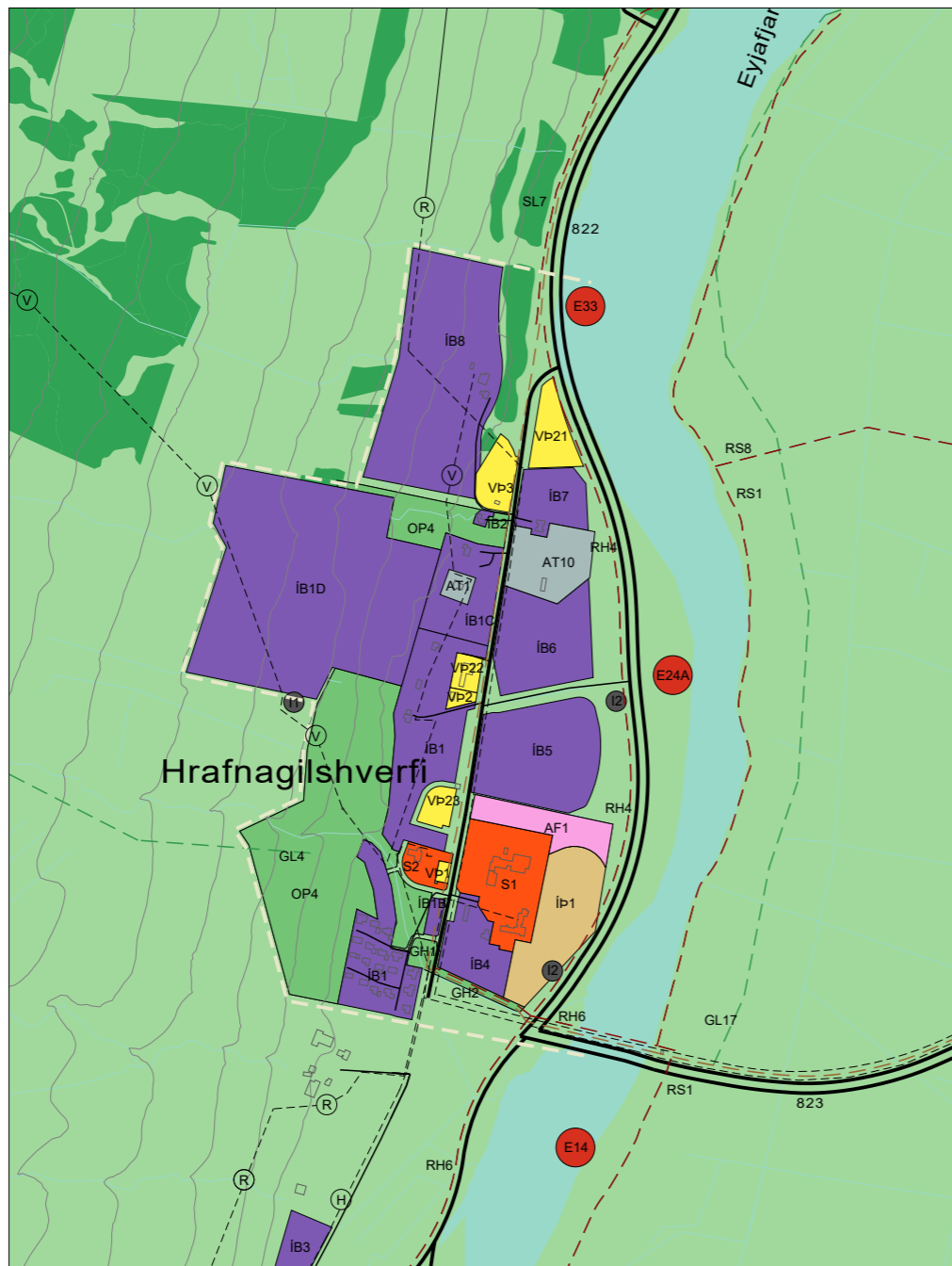
- Sveitarfélagsmörk
- Þéttbýlismörksmörk
- Íbúðarbyggð (IB)
- Verslun og þjónusta (VP)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Athafnasvæði (AT)
- Lönaðarsvæði (I)
- Efnistöku- og efnislosunarsvæði (E)
- Frístundabyggð (F)
- Afþreyingar- og ferðamannasvæði (AF)
- Íþróttasvæði (ÍÞ)
- Kirkjugarðar og grafreitir (K)
- 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 fornminjar
- Vatnsbólvasvæði (VB)
- Vatnsvernd, grannsvæði
- Vatnsvernd, fjarsvæði
- Hindranafliotur 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 (jarðstr.)
- Aðveitulögn hitaveitu
- Aðveitulögn vatnsveitu
- Ljósleiðari
- Fjarskiptasendar

**ALMENNAR SKÝRINGAR**

- Hæðarlínur (20 m)
- Byggingar
- Eyðibýli



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

AÐALSKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGIÐ HEFUR MÁLSMEÐFERÐ  
SKV. 2. MGR. 36. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í  
SVEITARSTJÓRN ÞANN \_\_\_\_\_

SVEITARSTJÓRI EYJAFJARDARSVEITAR

AÐALSKIPULAGSBREYTINGIN VAR STAÐFEST AF  
SKIPULAGSSTOFNUN ÞANN \_\_\_\_\_

# AÐALSKIPULAG EYJAFJARDARSVEITAR 2018-2030

## Breyting á aðalskipulagi: Ölduhverfi - íbúðarsvæði

Breyting á Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030, sem öðlaðist gildi 22.03.2019, felst í eftirfarandi:

Forsendur

Bújörðin Kroppur stendur nyrst í Hrafnagilshverfi og eru heimatún jarðarinnar að hluta innan þéttbýlismarka samkvæmt afmörkun aðalskipulags. Búskapur er aflagður á jörðinni og hafa um árabíl verið áform um nýtingu svæðisins undir íbúðarbyggð. Svæðið sem auðkennt er IB8 verið skilgreint sem íbúðarsvæði í aðalskipulagi sveitarfélagsins frá 2007.

Í greinargerð Aðalskipulags Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 kemur fram að gert sé ráð fyrir að íbúafjöldi sveitarfélagsins árið 2030 verðu um 1100 og að ráðgert sé að fjölguninni sé að mestu leyti mætt með íbúðum innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis. Húsnæðisáætlun Eyjafjarðarsveitar 2023 nær til ársins 2032.

Samkvæmt Hagstofunni var íbúafjöldi í Hrafnagilshverfi 355 íbúar í ársbyrjun 2023. Á síðustu 10 árum hefur íbúum fjölgað um 35% eða 92 íbúa. Ef ásókn í íbúðir í hverfinu verður með sama móti framvegis má gera ráð fyrir að fjölgun 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.

Í Húsnæðisáætlun Eyjafjarðarsveitar 2023 kemur fram að miðspá sveitarfélagsins geri ráð fyrir 18% íbúafjölgun, lágspá 5% og háspá 55%. Gert er ráð fyrir að íbúafjölgun verði fyrst og fremst í þéttbýliskjarnanum Hrafnagilshverfi.

Til ársins 2032 gerir húsnæðisáætlunin ráð fyrir að fjöldi íbúða í sveitarfélaginu aukist um 256 skv. háspá, 81 skv. miðspá og 24 skv. lágspá. Tekið var tillit til uppbyggingar Ölduhverfis við gerð húsnæðisáætlunarinnar.

Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi er 130 íbúðir til ársins 2032. Árleg íbúðapörf er 121 skv. háspá, 57 m.v. miðspá og 118 m.v. lágspá. Sjá bls. 15 í áætluninni

Með aðalskipulagsbreytingunni eru settar fram heimildir til að byggja allt að 113 fleiri íbúðir innan landnotkunarreits IB8. Svæðið er 13 ha að stærð og því er nýtingarhlutfall um 16 íbúðir per hektara. Breytingin gerir ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðum í einbýlishúsum, rað- og parhúsum og fjölbýlishúsum á 1-3 hæðum.

Skv. húsnæðisáætlun er ekki þörf á fleiri leikskólaplássum fram til ársins 2032 (eftir fjölgun leikskólaplássa árið 2025) skv. miðspá eða háspá um þróun mannfjölda. Rými í núverandi grunnskóla dugir til ársins 2030 skv. miðspá um þróun mannfjölda en til ársins 2025 skv. háspá um þróun mannfjölda.

Hita- og vatnsveita verður á vegum Norðurorku og mun uppbygging veitukerfa fara fram samhliða uppbyggingu Ölduhverfis.

Markmið

Skipulagstillagan sem hér um ræðir miðar að því að tryggja til langs tíma lítið byggingarlóðir fyrir íbúðarhús innan þéttbýlismarka Hrafnagilshverfis.

Innan skipulagssvæðisins verða lóðir fyrir einbýlishús, raðhús og lítil fjölbýlishús. Lóðirnar munu auka fjölbreytni í lóðaframboði í Hrafnagilshverfi en fram til þessa hefur einkum verið gert ráð fyrir einbýlishúsum í þéttbýlinu.

Uppbygging íbúðarsvæðis IB8 í landi Kropps verður áfangaskipt og verður unnið deiliskipulag fyrir hvern og einn áfanga í senn. Umfang og framkvæmdatími hvers áfanga miðast við að ekki skuli leggja of þungar byrðar á innviði sveitarfélagsins hverju sinni. Auk þess skal framvinda uppbyggingar á svæðinu stuðla að því að hverfið í heild vaxi með jöfnum og eðlilegum hætti, fremur en að stækka í stórum stökkum á skömmum tíma.

Breyting á greinargerð (kafla 4.2)

Fjöldi íbúða á breytist úr 80-100 í 213. Lýsing verður á þessa leið: „Svæði vestan gamla íbúðarhússins í Kroppi. Á svæðinu verða einbýlishús (X% íbúða á svæðinu), rað- og parhús (Y% íbúða á svæðinu) og fjölbýlishús (Z% íbúða á svæðinu). Byggingar verða ein til þrjár hæðir og skulu deiliskipulagsskilmálar miða að því að fella byggingarnar að landinu til að draga úr umfangi landmótunar. Gera skal ráð fyrir opnu svæði til útivistar og svæði fyrir snjósöfnun í deiliskipulagi. Fráveita skal tengjast fráveitukerfi Hrafnagilshverfis, eða einni sjálfstæðri hreinsistöð af sömu gæðum og hreinsistöð Hrafnagilshverfis.

Uppbygging íbúðarsvæðisins skal áfangaskipt á þann hátt að unnið er deiliskipulag fyrir u.þ.b. 50 íbúðir í senn. Ekki skal hefjast handa við deiliskipulagningu nýs áfanga fyrr en byggingarheimildir fyrri áfanga séu fullnýtta. Við ákvörðun um það hvort heimila skuli nýjan áfanga uppbyggingar skal sveitarstjórn hafa hliðsjón af áhrifum á innviði sveitarfélagsins sem og áhrif á samfélagið í Hrafnagilshverfi sbr. markmið sem lýst er í kafla 4.2.

Númer	Heiti	Stærð	Fjöldi íbúða	Lýsing
IB8	Ölduhverfi	13,0 ha	213	Svæði vestan gamla íbúðarhússins í Kroppi. Á svæðinu verða einbýlishús (X% íbúða á svæðinu), rað- og parhús (Y% íbúða á svæðinu) og fjölbýlishús (Z% íbúða á svæðinu). Byggingar verða ein til þrjár hæðir og skulu deiliskipulagsskilmálar miða að því að fella byggingarnar að landinu til að draga úr umfangi landmótunar. Gera skal ráð fyrir opnu svæði til útivistar og svæði fyrir snjósöfnun í deiliskipulagi. Fráveita skal tengjast fráveitukerfi Hrafnagilshverfis, eða einni sjálfstæðri hreinsistöð af sömu gæðum og hreinsistöð Hrafnagilshverfis.

Breyting á skipulagsuppdraetti

Engin breyting verður á skipulagsuppdraetti.

Umhverfisáhrif

Breyting á aðalskipulagi felst í fleiri íbúðum á svæðinu og því auknum þéttleika og breyttri ásynd. Þeir skilmálar eru settir að fjölbýli verði að hámarki þrjár hæðir og að fella skuli byggingar að landinu til að draga úr umfangi landmótunar. Vegna þessa eru áhrif breytingarinnar á ásynd talin óveruleg þrátt fyrir fjölgun íbúða því um er að ræða skilgreint þéttbýli þar sem eftir sem áður er gert ráð fyrir blandaðri byggð fjölbýlis og sérþýlis.

Aukin fráveita verður frá svæðinu og aukning á bílaumferð en þessi aukning er ekki talin það mikil að óhrifin teljist veruleg.

Í Aðalskipulagi Eyjafjarðarsveitar 2018-2030 er gert ráð fyrir byggingu 80 til 100 íbúða á íbúðarsvæði IB8. Með skipulagsbreytingunni sem hér um ræðir er byggingarmagn á reitnum aukid í 213 íbúðir en útmörkum svæðisins er ekki breytt. Áhrif á aðra landnotkun verða því ekki með breytingunni.

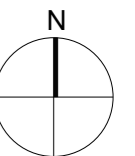
Samráð

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



AÐALSKIPULAG EYJAFJARDARSVEITAR  
2018-2030  
SÉRUPPDRATTUR: NÖRURHLUTI  
-BYGGÐ OG BYGGÐAKJARNAR  
STAÐSETNING BREYTINGA

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  
Séruppdráttur: Norðurhluti - byggð og byggðakjarnar  
Breyting á aðalskipulagi: Ölduhverfi - íbúðarsvæði  
Dags: 3. maí 2023